# Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ» Генеральный директор ООО «Центр оценки инвестиций»

антр оценки

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-209

от 31 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:
 31 мая 2022 г.

 Дата составления отчета:
 31 мая 2022 г.

# СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо	3
РАЗДЕЛ І. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке	
организациях и специалистах	
1.7. Основные факты и выводы	11
г.о. 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	
1.10. Методология определения справедливой стоимости	
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	
2.1. Общие положения	
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.	
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	27
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости	28
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рыно	к 28
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	54
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	55
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	61
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	
5.1. Общие положения	
5.2. Общие понятия оценки	
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	
5.4. Выбор подходов и методов оценки	96
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	98
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	98
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	
6.3. Согласование результатов оценки	
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	.131
IDMINOWERINE 2	211

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.

«31» мая 2022 г.

#### Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 209 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: для сельскохозяйственного производства, площадь 62 979 +/- 88 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155984:
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 299 548 +/- 192 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:000000:155987;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 220 510 +/- 164 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155989.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Оценка проведена по состоянию на 31 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

92 500 000

(Девяносто два миллиона пятьсот тысяч) рублей,

в том числе:

<b>№</b> п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	10 100 000
2	50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	47 400 000
3	50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	35 000 000

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

инэестиций

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

#### РАЗДЕЛ І. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

#### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 209 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

<b>№</b> п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 62 979 +/- 88 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155984	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 299 548 +/- 192 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155987	не определена
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 220 510 +/- 164 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155989	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:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.
- копиях Решений о разделе от 17.11.2021 г. и 18.11.2021 г..
- 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 какихлибо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки. Учитываются обременения в виде аренды.
- 5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.
- **6. Вид определяемой стоимости.** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
- 7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.
- **8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы

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

- 9. Дата оценки. Оценка по состоянию на: 31 мая 2022 г.
- 10. Срок проведения оценки. Не позднее 31 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 неправомочных 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 Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

- «Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:
- «1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»
- «1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки полная, единовременная оплата;
- условия продажи розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно 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;
- осмотр объекта (объектов) оценки не проводился, т.к. информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (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 для сельскохозяйственного производства;
- 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 сельскохозяйственного производства 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

Основной государственный регистрационный номер Дата присвоения ОГРН 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

1097746714317

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 профессиональном образовании: 0 Негосударственное образовательное учреждение профессионального образования «Международная академия И консалтинга», диплом профессиональной 0 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

chuzhmakov@ramb-price.ru

Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица

Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000

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

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (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 № 209 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

 Дата составления отчета
 31 мая 2022 г.

 Номер отчета
 РЭМ/22-209

#### 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: для сельскохозяйственного производства, площадь 62 979 +/- 88 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155984;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 299 548 +/- 192 кв. м,

местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155987;

• земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 220 510 +/- 164 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155989.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

<u>Результат</u>	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				<u>оценке</u>
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	не применяется	10 100 000	не применяется	10 100 000
50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	не применяется	47 400 000	не применяется	47 400 000
50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	не применяется	35 000 000	не применяется	35 000 000
Итого:					92 500 000

<sup>\* -</sup> 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 кач	естве исходных данных	•
<b>№</b> п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155984	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155987	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
4	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
5	Соглашение о замене стороны от 25.04.2018 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
6	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 17.11.2021 г. об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:198	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
7	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 18.11.2021 г. об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:187	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
8	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 17.11.2021 г. об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:188	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 2 представлены в Приложении 2 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 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 источников<sup>1</sup>, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

#### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

\_

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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-Мертона 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: для сельскохозяйственного производства, площадь 62 979 +/- 88 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155984;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 299 548 +/- 192 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155987;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 220 510 +/- 164 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155989.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Исходя из представленных Заказчиком документов, оценщиком было установлено, что оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами:

- 50:15:0000000:155984 был образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:198;
- 50:15:0000000:155987 был образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:187;
- 50:15:0000000:155989 был образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:188.

#### 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 <u>общим имуществом владельцев</u> инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не исключением случаев, предусмотренных Федеральным инвестиционных фондах».

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

данные о оалансовои стоимос	сти ооъекта (ооъектов) оценки
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0000000:155984	не определена
50:15:0000000:155987	не определена
50:15:0000000:155989	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 бумагам. ценным 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.

Ввиду того, что земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:198, 50:15:0000000:187 и 50:15:0000000:188 были сданы в долгосрочную аренду – имели ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды, то целесообразно предположить, что указанное обременение (ограничение) права действует и в отношении оцениваемых земельных участков, которые были образованы из указанных земельных участков.

Таким образом. в рамках настоящего отчета предполагается. что объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 4.

Основные положения Договора аренды земельных участков

Таблица 4.

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровые номера	50:15:0000000:155984, 50:15:0000000:155985, 50:15:0000000:155986, 50:15:0000000:155987, 50:15:0000000:155988, 50:15:0000000:155989
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г. с Соглашением о замене стороны от 25.04.2018 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»*.
	В связи с переходом прав собственности на земельные участки, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Общество с ограниченной
	страница 17

Наименование показателя	Значе	ние показателя
	Закрытым паевым инвестиционным ф под управлением Общества с огра	компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ондом недвижимости «Сельскохозяйственный» аниченной ответственностью Управляющая ерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной	ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	c 01.08.	2015 г. на 30 лет
Цель аренды	Для сельскохозя	иственного производства
	50:15:0000000:198	392 руб., НДС не облагается, соответственно для вновь образованных земельных участков, значение данного показателя составит (расчет проводился пропорционально площади):
	50:15:0000000:155984	338,84 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:155985	53,16 руб., НДС не облагается
Ежемесячная арендная плата	50:15:0000000:187	1 866 руб., НДС не облагается, соответственно для вновь образованных земельных участков, значение данного показателя составит (расчет проводился пропорционально площади):
	50:15:0000000:155986	253,03 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:155987	1 612,97 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:188	1 374 руб., НДС не облагается, соответственно для вновь образованных земельных участков, значение данного показателя составит (расчет проводился пропорционально площади):
	50:15:0000000:155988	186,32 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:155989	1 187,68 руб., НДС не облагается

<sup>\* -</sup> предыдущий собственник земельных участков (после включения участков в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», Договор аренды между Арендатором и новым собственником не перезаключался, изменения не вносились, Договор не расторгался).

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

<u>В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.</u>

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. 5.

Таблица 5.

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	для сельскохозяйственного производства

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

#### 2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных фактором, 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения ТЗ № 1 «Центр региона»; 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»);

Справачник опринцика верхимовоти - 2022. Земенявае участов. Часть 1. Территоргальные парактиры заки инокружения котфранции на покальное постиголожение. Палими верхия (по состемния на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон

в пределах региона Наименование Описанам типовой зоны типовой зоны Центр региона Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значени Населенные пункты в Населенные пункты, блинайшей расположенные в офестности непосредственной близости от областного центра, с удобной областного центра транспортной доступностью 🧷 Райцентры с развитой Ражцентры и поселки городорого промышленностью типа с развитой промышленностью Райцентры Раживитры и поселки городского IV типа рельскогозяйствойных сельского зейственных районов Прочие населенные районов Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселни, сельсине пункты поселения, деревни и т.п.)

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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.

Справочник ецинцики вединживноств -2022. Заменичае учистия. Часта 1. Территериальные жарактеристика и кодроктирующие когффиционны па докальное костопниковеров. Полема версия (по состоянного 2021).

Таблица 7. Виды типовых герриториальных эон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престиженый и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городомх служб (здания администрации города, государственных учреждений) На территории обычну располагаются памятники культуры у архитестуры высокой значимости. Территории остарого города», если она есть. Зартройка данного района наряду с тиличной застройкой XX века, а также современными, строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX ва (или же более рамных периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные запы, небольшие но дорогие магазины, наиболее прастижным бизнес центры. В данной зоне возможно наличие общекорых улиц с высокой концентрацией, торговых объектое (формат стрит-ритейда). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и согадомые объекты. Центр города может быть эфянько один в отлички от любой другой зонь.	The state of

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Kar
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных двинистративных районов. Территории крупных оторьеми также обычно сосредоточены, транопортные узлы и соответствующья инфраструктура, определяющая активную жизны- города. Отдельный торговый центр бедунатичия соответствующей инфраструктуры в битикайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, зарактеризуется высокви транопортным и пешеходным трафиком, а также высокой вонцентрацией объекто деловой и общественной активности. При определении границ дажной зоны не требуется обязательная приватия к расположению основных административных зданий (зрания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населевного пункта.	1941
Зоны автомагистралей	Звито вдоль крупнью транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Эсновогопагающим фактором является напичие высохого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной	
612200	зоне также могут быть отнесены магистрали, по воторым автомобили спедуют в направлении основных транспортных уалов города (аэропорт, железнодорожный вокаал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, врупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относится также 1-2 ряда блинайших к автомагнотрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилью домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, воны поселков, включенные в состав населенного лучкта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	N
Высотная (многоквартирная) нил ая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижениет независимо от года постройки: спальные мифорайоны, современные изарталь. Жилье микрорайоны старой советской дастройки (карущевких, ксталиниях, кгостиновк и т.д.), в также мовые спальные мифоражоны, жилые комплексы (построенные поаднее 1990-х гг.). Территории донных ТТЗ (включают в себя изгазины шаговой достуре всти, коммунально- быловые объекты и прозие объекты внутренней инфрактруктуры.	٧
офаины города, проможны	Зоны фабрия заводов, сооружений коммунально-бытового назначения а также их окрестности будельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрубующиеся вокруг большого произшиленного комплекса. На этих территориях кроме основных производств обычно развещаются объекты полустики, рупные складовие комплексы. К данному типу ГТЗ откосятся также окраины населенного пункта, расположенные на энжинтельном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться из зоны жилой недвижимости различных типов, если сми находятся на энжинтельном удалении от	٧

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Наименование объекта (объектов)	Адрес объекта
50:15:0000000:155984	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0000000:155987	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0000000:155989	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха

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

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

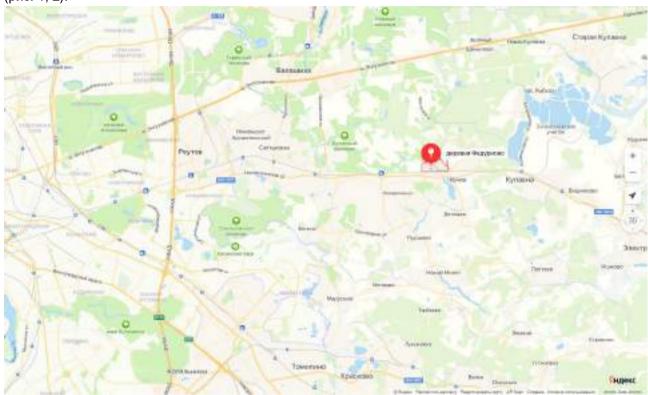


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

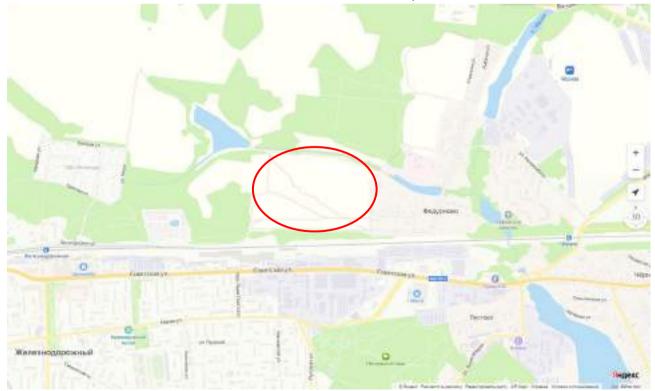


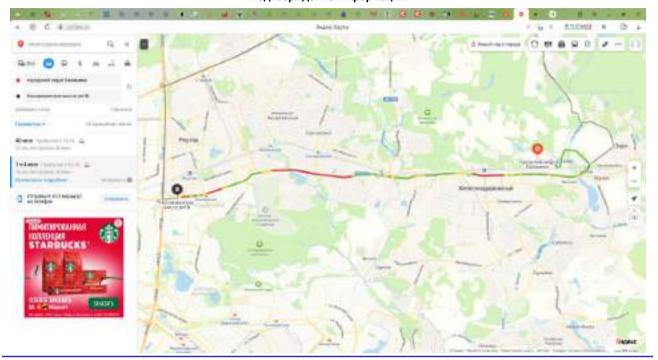
Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

# Таблица 7.

Хар	актеристики 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 в пределах от 15 до 30 км от задании на оценку МКАД		не определялась, так как объект расположен вне города	16 км по Носовихинскому шоссе

Подтверждение информации



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

- 2. «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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. 8.

#### Таблица 8.

	Физические	е характеристики с	объекта (объект	ов) оценки
Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	нет (по границе)	относительно ровный	1

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	нет (по границе)	относительно ровный	
50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	нет (по границе)	относительно ровный	None account of the control of the c

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

2. https://pkk.rosreestr.ru/

Осмотр объекта (объектов) оценки на дату оценки не проводился, т.к. информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость.

Результаты более ранней 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. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:000000:155984



Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155984



Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155984



Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155987



Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155987



Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155987



Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989



Фото 8. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:000000:155989



Фото 9. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989



Фото 10. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989



Фото 11. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989



Фото 12. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

данны	е оо экономических характерист	иках ооъекта (ос	оъектов) 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. 4	представлен в табл. 4	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. 10.

Таблица 10.

данные о наличии движимого имуц	цества, 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. 11).

Таблица 11.

	Панный о пруги	х характеристиках объекта (объе	NATOR) OHORNA
	данные о други	х характеристиках оовекта (оове	ктов) оценки
Кадастровый (или	Наличие	Наличие факторов, повышающих	Сведения о близости к объектам,
условный) номер	подъездных дорог	стоимость объекта	нарушающим экологию местности
все объекты, указанные в задании на оценку	в наличии	рядом река и водоемы	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 определение 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.

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

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

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

<u>Стагнация</u> - 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.

<u>Экономический кризис</u> 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. 12.

Таблица 12. Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г.

						c 200	7 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 ваработная 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.gks.ru (https://gks.ru/bgd/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 ненефтегазовые (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 % х свота, периору предыдущего года	2021	2021/	Med21	Wes21 / Wes19	дж.21	April 19	новБ.21	part 21	Bes21	Bos21	lus21	2019	3019
			Зириси	BF-HICKER BETT	ивность.				- 213				
BBD	4.6	1,8	4,8	3.1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	18,5	4.7	-2,7	2,2
Сельское явряйство	-0.5	0,4	6,7	3.3	5,3	1.6	12,0	4.3	-4.0	-0.3	0.0	1.3	4.3
Строительство	6.0	6,7	6,4	0,6	8,4	52.8	6,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2.1
Розгиниза торгания	7.3	2.9	4,3	2,4	5,4	2.1	2,1	4.3	6,5	23,6	1.4	4.2	3.8
Плитеме услуги паселению	87,6	0,2	94.0	2.1	11.6	1.0	15.5	15.1	18,0	52,4	-3.2	-14.8	44
Общественное путанов	22,6	-4,6	11,7	4.7	17,4	4,1	10,4	12,8	20,8	102,4	4,0	-22.6	4,5
Грузооборот транспорта	1.3	6,3	6,1	2,1	2,6	1,4	2,7	5,2	6,6	10,1	0,5	4.7	(0,0
Инвестиции и основной какител	7,89	4,31		14	-	J.t.	3.5		7,8	11,0	7,0	-0,5	2.1
Промышленное произворство	13	3,1	7,1	6,2		10,0	7,6	7,4	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыни полизных нохоляеных	4.8	2,0	10.6	2.4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-4.5	2,4
Обрабатываещие преизводства	5,6	6,4	5,2	9.7	4.3	14.2	6,1	5,1	3,6	10,0	6,7	1,3	3,6

				LABORDOJA, HI BIBLI									
Респункая раработном гамаха и % с соота. перисцу грасокрушиго	235	5,01		3		0.6	3,4	0.8	2,0	5,5	1.6	(3,8)	4.0
Номенальное заработнае плата в % к осопа, переоду грецадущего 1939	6.57	16.01			-	14	12.1	8.8	9.0	11,8	72	7.3	80
Реклиные денежные рокоды о % к соото. Нериску предырущого тал	2,4	2.0	0.8	13	-	UT.	1.2	-	6,1	7.9	-2.7	-1,4	37
Родпитью располагаемые детемные доходы в % « споля, териоду предыдущего 1930	3.1	1.0	0.5	0.4			Ÿ	-8	8,0	u	4.9	0.5	1,6
Численность рабочий снеты:													
а % є соста, пересуду предаціруванто поди автичняя	0.8 75.3	-0,1	0,5	-0,4	75.7	-0,1	0,1	0.7 75.5	0,5 75.6	0.0 75,3	75.0	-0.6 74.9	-1/ 75
nein veri (SA)	100	- 12	75.1		76,1		76.0	78,3	79.8	76,5	76.5		
в % и своти, переводу предъедущего года	2021	2021 / 2019	H/m21	West9	pre.21	3990.21 / AND 78	100HE21	ент.21	Hen21	Bre21	Self	2020	2015
Чеспечессть зачетых													
а % в сооти, периоду предыдущиго годи	1.6	4,5	2,4	-0.1	2.4	0.1	2.5	2.8	2.6	2.9	4.5	+1,0	-9.
MOHHMO MOHHMO (EA)	71,7	1	72.5		72.6 77.0	1	72,2 71,8	72.0	72,2 71,8	715	71.4	70,0	71,
Hasnemochs Gespalioneux g to 4 ocoro, repropy rossaubyusiro	-16.0	4.0	-29.2	-7.0	-27,4	-2.5	-29.9	-30.3	-29.7	-16.7	Zt.A	24,7	-4:
NON-YEST NON-YEST (SA)	3.6		3.2 3.2	12	3.2	12	32	5,3 8,3	3,4	3.7	42	4.3	3.5
Уровень занятости е % к населенией в возрасте 15 лет и стасце (SA)		-	99.7		58.0		69.6	59,0	69.5	88.3	98.9	-	
Уровия, беореботицы а % к рабочия осла	4.8	102	53		58	14	48	43	4,4	62	5.6	5.8	41

Изгой-чых: Росситых, респекцы Миконачениямием России. Оситиле Минакономромически России. 19 инстицее 2021 г. 111 месяция 2027 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

# Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

и % к сооти, переоду предыдущего года	2021	2021 / 3919	West.	West9	ppe.21	док.21 / дик.18	новБ.21	Gér. 21	Bod1	Box21	hadt	392
Премышленное проноводанно	5.3	3,1	7.1	6.2	0.1	10.0	7.6	7.6	6,0	9,6	+5,4	-2,1
Добына полизных эскупромыя	4.8	-2.0	10.9	2.4	10.0	3.4	10.7	10,8	9,0	7,6	/7,0	-8,6
добына угля	7.6	0.0	6.6	3.1	6.1	6.5	11.4	0.8	6.1	7.2	0.3	4.2
добина оърой нефти и приредного гаса	2.7	-6.6	8.4	-2.3	8,1	-25	6,6	0.0	7.8	5,4	-0.4	-8,0
добыча металлическия руд	0,0	5,3	2.2	57	3,1	7,6	2,0	1.6	1,8	+0,5	-0.1	2,4
добына прочек полизных исколивации	10.6	4.2	-10.0	-10.2	-19.6	-23.3	-18.7	0.1	12.0	55.6	2.3	-13,
предоставление услуг и области добычи погозных исиспемых	17.8	22.8	39,4	42,0	44.4	54.7	40.1	21,0	19,5	12,3	-42	4.4
Обрабатыванна производства	5.0	8,4	5.2	9.7	4,3	9(2)	6.1	5.2	3,6	10,8	0,7	1,3
тицева провышленость	3.6	6.0	6.3	6,6	7.3	7,8	720.	3.6	(4,9)	3,6	0.8	2,8
em.												
пільфенье пробують	3.2	6,4	154	0.1	7.5	8.0	6,7	2.2	4.0	3.7	43.7	3,1
HARMING	8.6	10.2	15,5	11.2	9.1	10.8	10.2	13,4	11.7	2.8	5.8	1,5
reada-www usderun	1,9.	4,3	-47	-0.2	-5.7	-6,0	-2.7	3.7	-1,1	2.6	7.0	2,4
renae rpasuureevoch	4.0	7,4	2.2	67	0,6	7,0	2,9	0,1	1,1	19.3	1.3	1,3
EMA.												
пекспильные седелия	7.8	37.8	22	177,0	14,411	23.9	-0.1	2.2	2.8	10.6	11.7	8,7
odesda	3.0	8.9	4.8	17.00	8.2	-2,5	2,6	1.8	-8.2	16.0	1.8	0,3
ноже и избелия из нее	11.4	-1,9	10,6	2.1	12.7	10,9	9,0	4.9	9,6	32.7	-3,0	-11,9
дерексобрабатыка-кызга комплекс	0.7	19,3	9.3	15.7	8.7	15.3	11:3	4.0	6.6	14.9	2.1	1,5
e riti is, pélpedichina (prosoculeur u riposaecohomeo soderius sur sale	7,0	6.1	4.8	9.5	3.6	8,5	6,0	2.6	5.5	18,6	3.8	-1,7
бумага и бунклична изделия	0,2	14.0	10,0	17,4	12,1	16.4	10.3	4.9	0.6	10.6	3.0	5,1
Левтельность полирефилеская и колирования несителей информации	9,1	0,0	17.2	11,7	18.2	23,2	21.4	11.8	15,8	8.3	-0,0	-2,3
проноводство хоков и нефтепродуктов	-3/6	11.6	831	164	7:0	4.3	736	11.9	6.0	6.6	46	-6,0

и % « сости, терноду предыдущего года	3821	2021 / 2015	Mudt	Wes217 Wes13	ges.21	284.21 / 284.10	ноиб.21	ner, 11	Blood1	Box21	leste	360
SHIPPE CHICAGO	351	16.8	6.4	19.4	8.7	26.7	5.8	8.0	4.0	9.1	10.9	90
#RIA												
линические вошвотова и химические профунты	8,0	13.7	5,1	15,6	4.3	16.9	5.5	5.5	4.1	8,9	2.7	7
veraborates obsorbes a registración	11.5	34.8	9,5	42.9	-0.1	2730	0.1	27.0	0.4	-0.1	39,4	20
реживние о сивствместине избелси	7,7	54.4	1.5	15,6	4.6	21,9	3.7	2,3	3.5	17.4	7.9	6
произведства прочой инжегосільнеской минеропльной предуксий	7,0	7.2	9.7	13.9	1.7	16.0	11.3	0.9	7.1	13.8	-23	4
миталлургический конелине	2,0	0,9	3,3	2,7	5.5	0.1	3.5	1,1	1,1	8,3	43	9
ERS.												
AMPRIATE/SOUR	1,5	-1,2	1,2	3,0	0.0	5,0	0.5	-0,2	1,7	2.1	-2,6	- 3
socranue secrecouveanue underne	5,4	7.7	8.4	-0.7	1.6	9.2	-4,6	9.1	-6,8	27.2	-0.5	4
машиностроительный комплекс	9,7	12.3	4.7	10,0	6.2	12,6	7,7	3.8	3,0	20.1	12,7	2
0.00/4												
компьютеры, электронька, оптина	7.9	11.5	31.4	17.4	12.1	43.3	34,6	-10.2	-5.4	21,9	7.4	2
электрооборудования	8,3	364	8.5	9,3	10.6	20,7	N.R.	1,6	0,4	14,5	6,7	- 34
мациями и оборудования, не вил в бругия изумущовани	13.8	24.7	10.6	32,3	25,4	50.2	3,0	19.6	10,01	18.3	2.7	
автопранопортные, призели с покуприцесы	13.8	0.0	7.5	0.2	2.8	17.5	-7.6	-17.2	0.9	72.3	19.3	4
прочие праноторяться средствой и оборудование	7,9	95.1	-0.2	22,8	-7.6	25,6	-108	19.0	4.8	10.2	22.2	6
прочив производства	7,2	12.4	-4.8	12.2	-6.2	20.8	-0.5	-1.0	-1,8	16.8	4.6	- 9
a rise	1335	12.5	7511		200	6533	0000	11112	1	9.22	-	- 3
nachve somotwie usdanum	14.1	64	4.6	12.7	6.4	16.2 21.1	0.0 -7.8	4.7	8.1	14.9	21,3	3
	-0.7	12/2011	100000000		1777	22 FOO				1.00	100	
ремонт и монтаж машин и оборебоения	40.7	101	-5.9	12.4	-11.0	21.1	0.6	-0.7	-3.1	10.2	0.2	- 1
Обеслочение эпектразнергией, газон и паром	6.8	4,2	4.6	4.7	1.9	6.0	4,0	8.5	T,8	7,0	8.3	4
Водоснябення, водостведення, утихизация отворов	15.8	58,3	8,9	21.3	9.6	34,8	303	7.0	11,7	29,5	12,6	2

Источная: Росстат, расчеты Минисиоирамития России

Рис. 4. Показатели промышленного производства

#### Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	дж.21	wow.21	our.21	Hot21	czei.21	der: 21	mon.21	Box21	lux21	2020	384
Цена на нефть «Кіралс» (кредняя за переод, доло. США за барреты)	72.9	95,0	81,7	F1,2	72.6	68.3	T2,8	67.2	90,0	41,4	65.5
Курс доллара (в среднем за подчор)	23.7	72.6	71.5	73.5	72.9	73.9	78.9	24,2	74.3	71.9	64.
Ключеово егонка (на конец пернода)	8,90	7.50	7,80	6,75	6,76	6,60	6,90	5,60	4.50	425	6,2
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублетым кредитам нефенализовым организошем (ганале 1 годо)		8,5	6,7	0.1	8.4	8,4	7.7	7.5	7.1	7,8	0.0
По рублесьм жимциным кредитам	7.8	7,6	7,7	73	7.2	7.8	1.5	7.2	12	7.8	9.6
По рубленым дексовтим фектац (оныме 1 годя)	T/4	6,5	6,1	5.0	1.0	5,8	9.1	4.6	4,2	4.6	0,0
Крадитование экономини (в % п/т с исключением волитием переодалия)											
Крадит жониния	10.2	15.2	10.1	14,1	14.6	13.7	13.8	12,5	9.4	8.2	.0/5
Крадоты ореанизиция	12.7	11,8	11.7	10.1	10.0	9,0	3.8	8.9	2,1	5,0	4.5
Munapor speturer	20,5	25.0	25.2	27.6	26,6	27.7	28.0	27,2	22.4	17.0	22
/lonpeturezsorue spedomia	19,4	19.0	10.3	16.9	17.8	18,9	16,2	13,7	75	12.0	28
Buggins assentation pythologic spectroe (a 10 m)	1641	207	4.5	3.5	-6.4	6.7	12,0	100.5	113.2	:51,0	32,

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/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.

в % к своти, периоду предъцуварто года	BHE.22	non.221	2921	IVes21	,pex. 21	1046.21	acr. 21	Hen25	Bea21	0.021	202
Промышленное пронаводство	8,8	8,1	5,8	2.0	6,1	7,8	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полеоных исколиваных	9.1	1.0:	:48	10.5	10.0	30.70	10.8	9,0	7.5	.7,0	4.0
добычи утти	2.7	8,1	7,6	8.8	6,1	31.4	0.0	5,1	7.2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного гозо	7,4	-1,7	2.7	8.6	8.1	8.6	0.6	7.8	5.6	-9.4	-4,0
добына митиллических руд	2,2	0,2	0,9	12	3,1	2,0	5,6	1,0	-0.5	-0,1	2,4
добына прочех полезных исколовеныя	7.5	-5.3	10.8	+10,6	-19.6	-18.7	8.1	13.9	55.6	2.3	-15
предоставление услуг и области добычи попесных исколаемых	27	14,6	17,6	39,4	44,4	40,8	31,8	19,5	12,3	4.2	4,4
Обребельнающие производства	10,1	8,4	5,0	52	4,3	4,1	5.3	3,6	10,8	0,7	1,2
пицавая промышленность	6,3	8,0	3,9	6.3	7,1	7,0	3.6	4,9	1,5	0,6	2,1
em.	50		3.2	5.4	7,5	4.7	2.2	40	9.7	4.7	
recupeoue ripodycenui menurosu	5.0	3,4 22,2	6,6	6,A 13.5	9.3	6,7 18.2	13.4	11.7	2.0	6,8	3,1
maGernee uadenus	-6,1	3.5	1,9	-0.7	-3.7	-2.7	2.7	-1.1	2.8	7,0	2,
гипан промышченость	4.0	5,5	6,0	2.2	0,6	2,8	3.1	1,1	18,3	4,3	1,
east.											
евекотыпыные ызбелия	5,7	16,9	7,5	2.2	4,4	-0,1	2.2	2,8	15.6	11.7	9.
odexida	2,2	1,6	3.0	-0.8	-6,2	2,8	1.3	-8,2	15,0	1,8	0,
ноже и избелия из нее	5.9	-5.2	11.4	10,6	12.7	9.0	9.9	9,5	32.7	-3,0	44.
ререво обрабатывающий комплекс	10,7	12.2	B,7	9.3	9.7	11.3	6.9	0.0	14.9	2.3	1,
в т.ч. обработна февесьны и процаводство изделий из нее	5,0	10.0	7,9	4,6	3,5	8,6	2.6	5,5	18,6	3,8	-1
бумача и буманные изделия	12,0	17,6	9.2	10,5	12,1	10,5	8.9	8,0	13,8	3,8	2,
бентельность полидовфической и колидование мосимелей информации	18.6	-2.6	9,1	17.2	18,2	21.6	11.8	16.8	8,3	-8.0	-2
прововодуство сонов и нефтепродуктов	9.2	0.9	3,6	8.7	7,6	7.5	11,9	5.1	8.5	4.6	-4.
в % к сооть, перноду предыдущего года	men.22	mn.22/ mn.23	2021	Wee21	ars. 21	H086.21	окт. 21	Blog21	See21	Besch	2020
page-acool soutrest:	4.8	25.0	7.1	5.4	3.7	5.8	6.0	4.0	9.1	10.9	9,0
# MV											
химическия вешества и химическия продукты	3.6	12,8	0.0	5.1	4.3	5,6	5,5	4.3	4.9	5.7	7,1
лакоротевные сработев и избицинския вопериолы	8.6	99,9	11.5	9.5	40.1	9,1	27,0	3.4	-0.1	59,4	20,5
режиновые и дляствиестовые кибелья	7,6	19.9	7.7	3.5	4.6	3.7	2.3	3.5	17.4	7.9	6,2
производство прочей нежеталической ваннеральной продукция	13,2	10,5	7.5	9.7	7.7	11,3	9.9	7,1	13,8	-2,3	-6,3
метеллургический измелено	57,6	33,4	2.0	3.3	5,5	2,8	1,1	1,1	8.3	4.5	-1,0
am.		133		1400	7200	0.0	1930	100	200	12.	
метеотурныя	3,5	0.8	1.5	4.2	5.8	6,5	+0,2	7.7	2.1	2.5	-2,7
аотоные метеллические избелия	60,8	51,6	3,4	0,4	1,0	-4.0	5,1	-0.6	27.2	-9.5	4.2
машиностроительный комплекс	15,8	21,3	9.7	4.7	6.2	7.7	3,8	3,0	28,1	12.7	2,4
a.m.u.	9200	1002	1990	22/22	27600	22.2.3	973232	100	0.129	22377	
изильноперы, этентрочька, оптыва этектрооборудование	13,0	12.2	7.9 6.3	31.4	10.4	5.4	-10.3 -1.6	0.6	21,9	7,4 6.7	3,3
машины и оборудование, не вкл. в другие	DAMES.	19920				0.955.014					1.77
apyors-polety	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	2,0	19.0	16,0	10.3	2.7	9,6
автопренспортные, прицепы и полупрацепы	15,7	21,6	13,8	-7.5	2.0	+7,B	-17,2	0.3	72.1	15,3	-12,1
прочив пранспортиные средства и оборубование	9.7	13.5	7.9	-0.2	+7.6	-1,8	19,0	4.8	19.2	22,2	6,7
прочив производства в исм.	13,9	5,4	2,2	4.8	4.7	0,6	1,0	1.6	16,9	4.8	9,9
Ambara	3.3	21.9	:14.10	-2.5	-5.6	0.0	>=1,7;	6.1	48.7	21,0	6,7
прочие доповые избетил	15.3	15,5	4.2	-0.0	6.2	.7.8	-1.5	-0.1	14.9	10.7	2,1
ремонт и нонтом вошим и оборудования	98.0	40,6	-0.7	-6.9	-11.6	0.6	-0.7	-3.1	10.2	0,2	11,5
Обослечение электроэнергией, газом и паром	2.0	9.8	6.8	4.5	1.9	4.0	8.5	7.8	7.0	8.3	2,4

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)

Испочник Росстат, расчеты Минаконоврементыя России

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2022 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2022 года январь январь Справочно В % к март 20<u>22</u> март 2021 г. март 2021 г. в % к в%к г. в % к март Наименование показателя 2022 г. январю январю марту февралю марту февралю марту 2020 марту 2021 года 2022 г. 2020 г. 2021 года 2021 г. Индекс промышленного производства<sup>1) 2</sup> 108,3 111,7 110,4  $117.5^{2}$  $116.0^{2}$  $114,4^{2}$ х Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей 74,7<sup>2)</sup>  $77,7^{2)}$ добыча полезных ископаемых 1257,7 150,0 121,0 144,6  $130.6^{2}$ 125 4 122 6 126,3 113.5<sup>2)</sup> 118.4<sup>2)</sup> 118.6<sup>2)</sup> обрабатывающие производства 361169.6 обеспечение электрической энергией, газом и 118,3<sup>2)</sup>  $119,4^{2}$  $93,4^{2)}$ 33651,8 99,3 97,7 100,6 паром; кондиционирование воздуха водоснабжение: водоотведение. организация 122,5<sup>2)</sup> 101,6<sup>2)</sup> 123,6<sup>2)</sup> 11939,6 124,9 сбора и утилизации отходов, деятельность по 136,5 119,8 ликвидации загрязнений Объем работ, выполненных по виду  $101,4^{3)}$  $135,7^{3)}$ 47338,1 135,1 105,5 152,6  $99,0^{3)}$ деятельности «Строительство», млн. рублей Ввод в действие общей площади жилых домов, 1176,9 297,3 71,7 241,0 75,1 73,8 119,7 тыс. кв. метров 100.7 Оборот розничной торговли, млн. рублей 309020.2 97 2 104 6 99 9 103.8 115 6 10707,3 Оборот общественного питания, млн. рублей 94,3 90,5 106,8 105,5 111,5 93,5 61245,9 110,5 117,9 Объем платных услуг населению, млн. рублей 104.7 100.4 109.7 106.8 Индекс потребительских цен, % Х 118,7 107,3 116,6 105,8 100,7 105,5

18,9

111.9

100,5

101,8

98.0

96.7

16,9

111.6

100,2

448,4

103.7

98,3

87,2

98.4

97.6

512,4

104.1

98,7

номинальная, рублей

реальная

19560

63134.0

Источник: 1. <a href="https://mosstat.gks.ru/folder/66241">https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-марте%202022%20года».pdf</a>)

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

#### 4. Анализ тенденций рынка

Численность официально зарегистрированных

безработных на конец периода, человек Среднемесячная начисленная заработная плата

работников организаций

#### 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

<sup>1)</sup> 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.

<sup>&</sup>lt;sup>2)</sup> 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).

<sup>&</sup>lt;sup>3)</sup> 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).

 $<sup>^{4)}</sup>$  С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>&</sup>lt;sup>5)</sup> Данные приведены за февраль 2022 г., февраль 2022 г. к февраль 2021 г., февраль 2022 г. к январю 2022 г., январь-февраль 2022 г. к январю-февралю 2021 г., февраль 2021 г. к январю-февралю 2021 г., к январь-февраль 2021 г. к январю-февраль 2021 г. к январю-февраль 2021 г. к январю-февраль 2021 г. к январю-февраль 2021 г. к январь-февраль 2

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.

<u>Потенциальный потребитель</u> – 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.

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

<u>Потенциальный потребитель</u> – 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 участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

<u>Товаром на данном уровне является</u> – 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).

<u>Потенциальный потребитель</u> – 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).

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

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

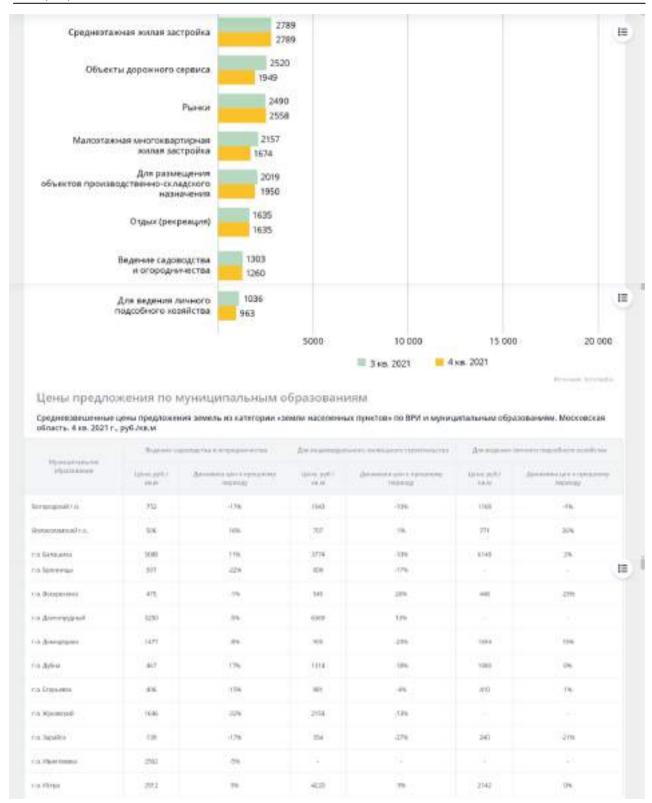
- первая группа земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает 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.





	Potentia		An example		An eryr		
Number of Section 19	Names applica-	According to the According	1000 and 1	Section 1 to 1	Union sight	Access of the control	
a Singrapa	ier	- 44		-	363	279	
a Kiser	946	300	us	146	44	(2)46.	
is topoten	6130		6507	ZH:			
A RATIONAL STREET			100	-04			
а трускираліні	962	474					
л Красноную	1960	24.	9627	14	6345	369	
a Juber	2409	n	200	20%	29:0	1965	
о. Аномо Ветровний			1767	12%			
o Armano			196		90	224	
-э. /Чунтинде			701	ans.	30	-ex	
a Avrageee	2186	29	26.00	12%			
п. Вибирара	ITAL	200	1009	- PNI			
Средневовещенные область: 4 кв. 2021 г.,		ия земель из категории «з	емли населени	ых пристов» по ВРИ и муниц	ипальных обр	азованиям, Московская	
dunacia. 4 ta. ave i i .			10	NAME AND ADDRESS OF THE OWNER, THE	An exercise		
Million and Artist and	Name and a	According to the same	1800 SOF /	drawer and tenants	\$3000 (6) E7	Access on Construction	
n Memur	1003	1996	9927	100	4221	19	
a Colgan	271	ps.	200	**	167	- 14	
a Representation Plants	426	1179	1896	19.	501	146	
o majoraro	1794	20%	276	14%	345	44	
o reportient	310	174	211	100	200	0%	
а Лукания	907	100	40	in-	29	10%	
a Capetipeson Flyage	196	494	240	in	201	10%	
o Digreyane	34	àre.	49	- 54	583	1684	
a Commencer	1966	26	200	295	1786	27%	
acyere	519	100	7100	29.	101	46	
A Epison	401	44	1007	-12%			
Средневзвешенные область, 4 кв. 2021 г.		ия замель из категория «з	емли населення	ых пунктов» по BPVI и муниц	итальные обр	оскаваными Московская	
	Andrew III	emercan exception except	Are reservoire		Arrest		
Photograph	1(m), ppl. /	December (1914) (Section 1914)	1300 Mg (100) 17 100 Mg	demand and spinaring	\$50 mm, \$60 mm. 1 m mm.	January i pre e replanta	
a Similar	4500	-	11.000	326	3607	(144)	
a reportations			um	27%	-	480)	
0.468	614	CTN	1419	1970.	90	19	
o stanyae	100	26	194	244	206	1994	
а замочнае	198	424	366	(4)	26	- 10	
a Meanan	4.0	146	118	271	1001	74	

CA SHIPPINGS	722	76%	903	44			
Zerticonel is	416	(Allen)	1124	**	970	79	
MITT PRODUCE			16000	in.			
Средневзвешенные и область. 4 кв. 2021 г.		ния земель из категории «зе	омии населени	ых пунктав - по ВРИ и муниц	итальный обр	изованиям. Москвеския	:
	Angerous in	gova hi e ergegoverni	20 manage		Attended		
Hyperperiodical or of parameter	100×10, 200×1	Anneal and spaging	term again	(Sections and Spinatory regions)	\$2000,300% I Care	James of the same	
Nonweep dire	100	10%	429	166	500	25,0%	
Frequencial Co.	401	68.	160	399	2907	294	
Moseilonik r.e.	301	20%	106	26	400	*	
нарафильновії га	84	116	1174	124	1214	1104	
Opensmedits.	3677	249	11-01	10.	3613	-61	
Оронаю Зучений на	90	.116	(40)	509	405	1004	
Typanoised La	1620	44	2968	**	299	-2%	
Commencial Co.	405	de	904	376	1004	194	
Ppondins.	6.0	69	100	299	80	- 4	
Органия Поверхийся	-01	26.	100	ite	680	104	
Targesternal Co.	349	-294	100	25ths	271		
			пали наситивни	ых пунктов» по ВРИ и муниц		жистический Московский	
область, 4 кв. 2021 г.,				2014/2014/10/2014/2014			
	Demonstrate to		Optober	THE REAL PROPERTY AND ADDRESS.		AND STREET	
10000000000	100mm pg/hr 500mm	Manney story street,	10 mg 17 km	general survey.	\$9.00 (4) \$7 (4.00	Aprenius (pr. 1 ) has been	
TompragmeN r.o.	1944	-79	- 1				
Outmonate and in co.			1100	m			
co-Barreyanos					12100	27%	
in Spinnings							
со Віорення							
га Догопрумнай							
о Доницијан	(9)1	2n			1817	100	
no Ayline							,
CA TINGARESE							
Co. Ripromondi							
co bealts							
na like tempe			24		2500	- 194	
na Virgo	1706	105					
Средоневзяещенные	цены предложе		мили населени	ых пунктов» по ВРИ и муниц	итальный обр	изованиям. Московская	
06nacrs, 4 xp. 2021 r.	, pyterialisi						1
Montables			. Tener		**********	DESIGNACION DE LA CONTRACTOR DE LA CONTR	
Personne	Special policy contra	Accordance in the second	1300 A 5100	Orienta sin a females	\$5145,5040 1000	distribution of the property o	
co. Kauspi			. 14				

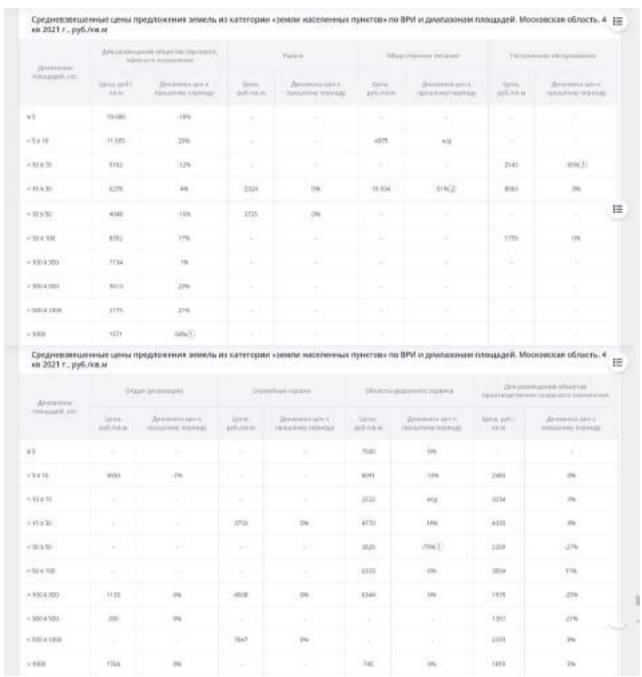
no. Kopone							В
na Koterawees							4
га трановраніти							
л. Криснопурки	3929	MH(3)					
us. Splan							
и Лично Попроводей							
эл Літеациян			- 55				
го. Ауменици			- 20				
O Surrapiere							
си Либерци					500	(90)	
		ния земель из категории «зе	мили населени	ых пунктов» по ВРИ и муниц	ритальный обр	изованиям Московская	
область. 4 кв. 2021 г.	, руб./ив.м						B
Thirtee Salarana			Tever		-	ari nakan sarigadha passarian sarigadha	
Minister et	Sales polici	Accounts about the careing	100 pt 100 m	Access on Expension	101+11-10/E/ 100-11	Special specia	
Co. Michiga	1290	476					
F/A CIRCIN							
ca ffrenceowil Posse							
ra flysmer	88	20.					
ка Противно							
na Rysalwe	- 8		8	- 15	181	55	
co. Confirment Poster			.01				
), Corp. III			34				
on Commencepor	1750	254			1000	ON.	I
na Cyrene							
CA PROSES							
Средневзвешенные область: 4 кв. 2021 г.		ня земель из категории «зе	мли населени		ритальным обр	азованиям. Московская	E
Montenano	Mantagraph and In		0-644	Charlest service (ACM/SIGNA)	3	an seem serjailes insertium serjailes)	
Hammer	1000, 2260	Anness unit replants	See apti	Speciment they also a state of the state of	Drein meller (MA)	Annessa pro-	
C-0. 200mm			11108	75.2	7700	109	
ca improcurateo							
CO. 1666							
na tilanga							
no Marrieda							
na Ulemane							
са жирипрос							1
rus Beergoonsins							-
Anetpocoal r.s.	12%	29					
3ATO Brazera							

	Harmon		-	Xponentron		the March		ampoko materiara	
Noneghalese	State of the last			1000 DEC	demonstrate in a financial control of the control o		de ann	manage ( ) processors	
interessed on									
Newscook La.	4225	. 29				1945		196	
Anaphodica									
Specificación ( c.	1017								
and a second	-015					1615		00	
риско Зупков в го.						4000		06	
yearened to	3990	.34				3970 5773		0X 5/m/)	E
						303			
Yeard to a									
ертеп-Тиадият го.									
Signanul (no.									
Среднектецинны область: 4 кв. 2021		ожения вимель из к	итегории кае	одли населенных п	унстрен по ВР	И и муниципальны	и образован	ини. Московския	-
		enthern operation		Novin	704	Cross Sweet At Television	Versee	neschiorense:	
Manager articles	ignor aptions	физикалич	Special politicase	Anamorous s	Light Colonia	Annessan e	Species policiname	Aprillated special	
or representatives.	2007	256							
namicune vel ( in	2004	NACO.							
o historial	11141	196							
A SOLUTION I									
o Assurance and									
n American	38(3	256					309	.0%	
n Ayles	9962	DN	7.9						i
is Eripaemin	18.350	18.							
a Kengunt	20.00	2002	33						
0.19390	5403	35%[3]			4919	wit.			
Средневавешение область: 4 кв. 2021		комения экмель из к	атегории «зе	чити населенных п	унктов» по ВР	VI и муниципальны	м образован	ини, Московския	11
Myseraeticases				Parties.		COM 4100 TV/1410	James		
decom	Same.	Aprillation agents represented reprinting	April (March	Section chart	April Marie	Section 1 1 Property lives of the second section 1	Spread policination	Develope (	
o Kilupter									
is Keen	3815	179							
II TO PERMINENT									
а. Красченува	16.295	10%							
n-Arthuren									
о Лучинада									
30.00 miles									

no Murejar	400	100							i
co. Prevenont Porag	1907	680							
co finguesia	im	196							
Средневовешения область, 4 кв. 202		дложения земель из и	категории «	земли населенных	пунктов» по	ВРИ и муниципальн	ым образован	мпи. Московская	E
Mysesservices		Anne Martin Aprileon.		Parametric .	700		Federal		
Mydrason	Street grill class	April 1997 Control of the Control of	3810) (ph/sa.o	December Spire	Sirter - pylichter	Services (ex. )	Green particular	Service of select	
na Opryva	8134	30.7							
га Орежения	3494	276	3720	01	250)				
in Cignoss									
Co Sever									
CATHOR:	3100								
na stance	363	26							
Avergoscoul v.a.	1066	44					2014	104	
Notiwest and Ca.	1940	-ire							
Norway king	5252	196							
		дложения земель из		Name waterways or	Constitution (NO.	DPM or second permanent	Las officiones	umu Mocennessa	
область. 4 кв. 202			Na ser spann s	School Herconorder	right to the ride	prin el agrindantoscor	ere notezono	and the second second	
Here gathernoon				- Parties	10		Ammen	****	
- Constant	Agreen agent reason	Aprenius pri s constituti i constati	Special Contract of the Contra	Street, and	aptives.	Annerson per o	Liphon policinami	Security 1911	
Myseidered n.s.	1245	-24							
There Brake world the	. 200	70.							
Clare equipment ( )	11-82	:176			19.4%	.00	19.629	296	
Оронан Зумстей го.	4000	12%							
Dynamical to	6315	1100							
Pare-cultro.	1819	76.							
Panakra									
Copyrent / Thougasti col	4300	26	201	200					į
Trinsport or	1215	izw							
		дтожения земель из	категории «	земни населеных	пунктов» по	ВРИ и муниципальн	ым образован	ыни. Московская	1
область. 4 кв. 202									
Newscone	ma	ar Service of	tree	Contract Con	Observa	-	701000	regress of serves construction	
01/4018000	180 mil. 190 mil.	(Secure of Security)	ppiness -	Access on a	Special policina	April 1995	10 m (m <sup>2</sup> ) 10 m	Amende special forecast records	
Desparative.	1.0		14	1	207	96	2000	20%()	
Someoneers of co.	2454	19			- 5		410	-15%	
	1304	P	7047	09			409	10%	
rox Blank peep			1109	09			330	.79	
to Doquerus							(000)	(44.	
го баларны го боросного го доструднай го дамериям					276	.264	1000	-101	

									18
na Sripsience									9
s Research									
са Истра							2020	(9)	
Средневзвешени область. 4 кв. 202			з китегории	«земли населенных	пунктов» по	в ВРИ и мунициталь	ным образова	ниям. Московския	Ħ
-	ma	or property	66	artist same	Manufactur		1000000	PARTICIPATION OF THE PARTICIPA	
Macana	Allenia pyth/lakur	(Deserve) (2001) Spinsterny Monday	igns. pplane	Operation and special	1246 201144	Account to the	1014 (1075) 1014	Aprillated (pre 1) Specifical Tollowsky	
ros Kilopetoli							96	20	
na Staw							348	-18%	
O. KOTKOLIMINE							11300	175	
A Karenger									
co. Acrosses							386	10	
n Remedia							40	100	
in Religious	-	86	ld.	1.5			2796	276	
o Mirror	1997						204	476(5)	I
o Damescoot Plana									
o their name			191	-			tote	- 10	
Средневзвешению область. 4 кв. 202			з категории	канили населенных	пунктов» по	з ВРИ и мунициталь	ным образова	чини. Московския	Ħ
Topological Control	ma ma	Designation of the	Tree Contracts	decima serv	Tares.	Accesses also	100000	Anne and	
	philoso	100-1404/1404/27	(65.10.0)	KINDS HONEY	(6/6/0000	renamely represe	100 OP	excess sorth	
na Corpresi	409	79					125	34:	
na Communication					100	-100	this	-196	
o Cyree							536	100	
nis Xyweyr							0.06	36	
r.a. Herek							300	10%	
co. Quintento					6333	-49		295	
Semonotics							1000	12%	
Kontainerph L.							124	44	Ħ
Paramoudit s.	369	196			1969	75	1771	19%	
Средневзявшения область. 4 кв. 202			з казегории	«земли населенных	пунктов+ по	BPVI и муниципаль	ных образова	мини. Московския	H
Epocariotecer		Plant (myreym)		Experience received			10 million		
Min Marie	-						Steen part		
	Man a	Specimen specimens	3500 250,444.0	Openione store	Aprile .	Sharmers aced	1000	American state of transferred reservation	
	Mana.	Speciment specimens							
Manhane	Mana, ppf./de.or	Specimen specimen	295,44.0	Hartana reprint	Apt Nove		1000	Specifically reserved	
Monthson 1	Meso, gell./source	Tarks many reportally	ppt/seas	Historian reporting	getitein		161	29	
Monthead on	Meso, ppf./de.an		ppt.Nea.n	receive reprint	get/too	Taris and Terrinal	141	January manual	

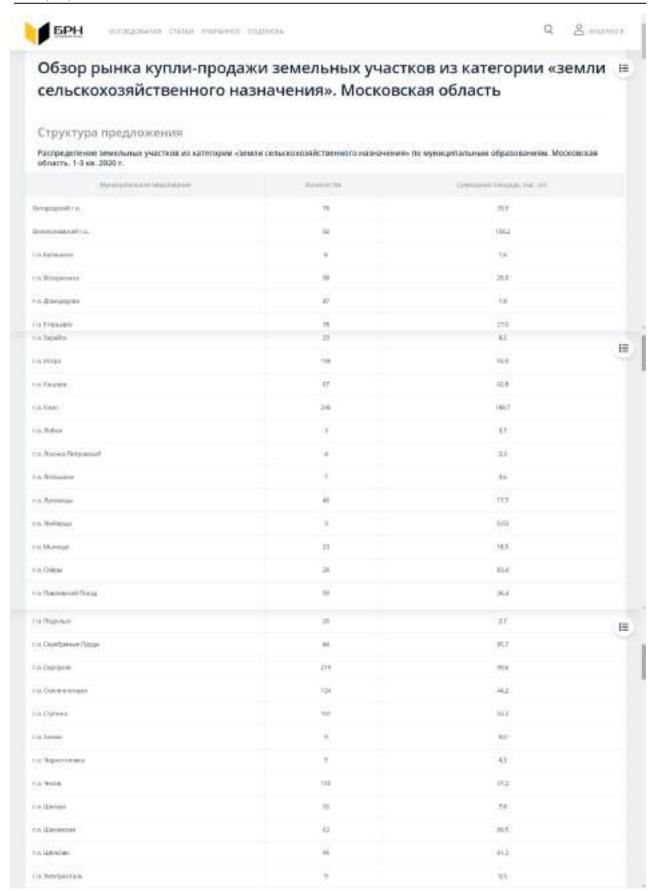


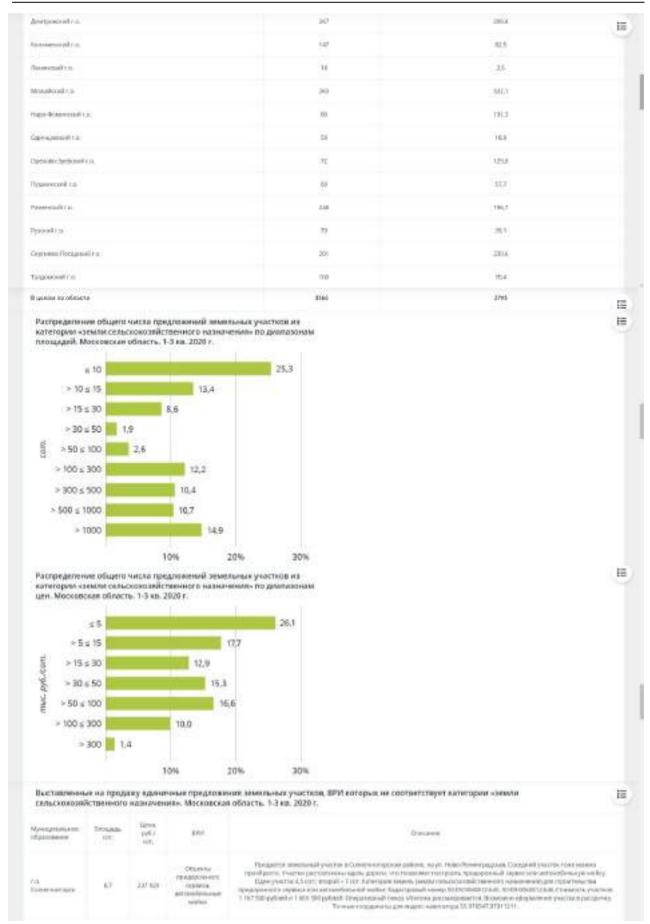


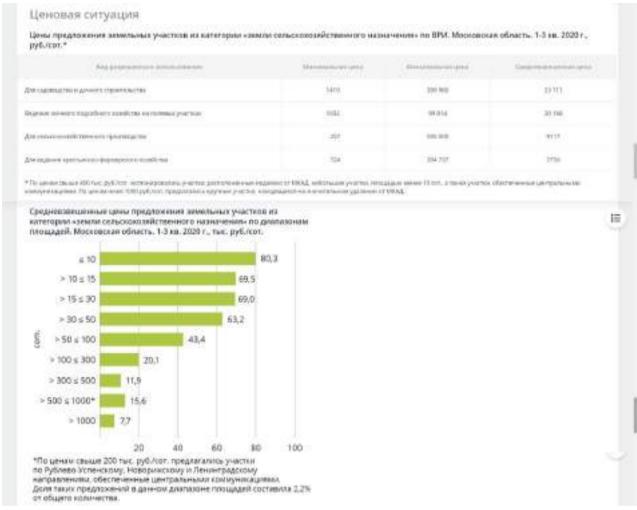
Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition5104.html

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

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

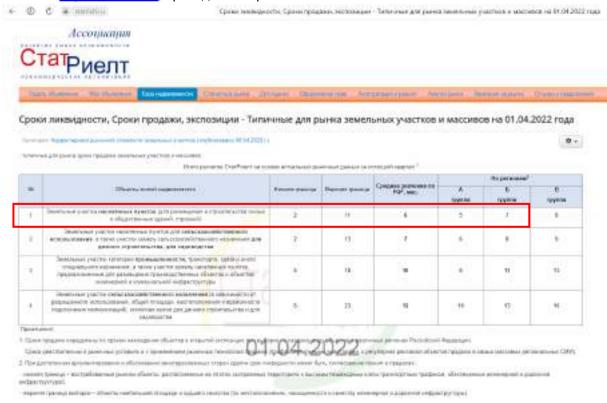






Источник: 1. <a href="https://analytics.brn.media/edition1919/article1920.html#tsenovaya-situatsiya-\_4">https://analytics.brn.media/edition1919/article1920.html#tsenovaya-situatsiya-\_4</a>

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

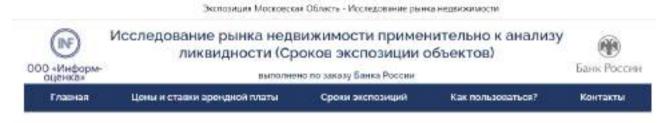




Источник: https://statrielt.ru/statistika-nynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda

### Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2021 г. представлены на рис. 8.



# Московская область



Источник: <u>https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/</u>

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения 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 6 до 14 мес.

# 5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок $^{2}$

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. Так выявляется рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

# Положение России в мире

2

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20май.pdf

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, 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 финансированные Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии 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 внутриполитических 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 глобальному 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 +4,6%. Рост показателей в 2021 — 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу 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 спросу и 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.

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%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

## Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. 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.

2. 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 комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

- 3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и 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).
- 4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции 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://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20май.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 (объектов) 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 механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

## 1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий, ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

<u>Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам образующим в регионе первичный рынок земли.</u>

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.

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

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

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

Таблица 14.

Исходные условия локал	изации объектов анализа
Наименование	Значение
показателя	показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства, ведение личного подсобного хозяйства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная в пределах региона	рассматривались Восточное направление Московской области: Щелковское, Горьковское, Носовихинское, Рязанское и Новорязанское шоссе Московской области, территориальная зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

## 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа						
Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта				
Объект 1	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства				
Объект 2	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства				
Объект 3	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства				
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства				
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства				
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства				

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 26	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 27	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 28	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 29	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 30	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 31	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 32	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 33	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 34	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 35	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 36	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 37	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 38	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 39	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 40	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 41	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 42	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 43	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 44	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 45	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 46	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

# Таблица 16.

# Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ногинский район рядом с Электросталь
Объект 2	Московская область, Ногинский район рядом с Электросталь
Объект 3	Московская область, Щелковский район рядом с Каблуково
Объект 4	Московская область, Щелковский район, сельское поселение Трубинское, вблизи д. Мишнево
Объект 5	Московская область, Щелковский район рядом с Серково
Объект 6	Московская область, Павлово-Посадский район рядом с Рахманово
Объект 7	Московская область, Павлово-Посадский район рядом с Саурово
Объект 8	Московская область, Ногинский район рядом с Боково
Объект 9	Московская область, Ногинский район рядом с Ботово
Объект 10	Московская область, Ногинский район рядом с Соколово
Объект 11	Московская область, Ногинский район рядом с Пятково

Объект	Адрес
анализа	объекта
Объект 12	Московская область, Ногинский район рядом с Починки
Объект 13	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 14	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 15	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 16	Московская область, Ногинский район рядом с Мишуково
Объект 17	Московская область, Ногинский район рядом с Кабаново
Объект 18	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 19	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 20	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 21	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 22	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 23	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 24	Московская область, Ногинский район рядом с Ботово
Объект 25	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 26	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 27	Московская область, Ногинский район рядом с Боково
Объект 28	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 29	Московская область, Ногинский район рядом с Авдотьино
Объект 30	Московская область, Ногинский район рядом с Авдотьино
Объект 31	Московская область, Щелковский район рядом с Никифорово
Объект 32	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 33	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 34	Московская область, Ногинский район рядом с Колонтаево
Объект 35	Московская область, Ногинский район рядом с Степаново
Объект 36	Московская область, Ногинский район рядом с Фрязево
Объект 37	Московская область, Ногинский район рядом с Фрязево
Объект 38	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 39	Московская область, Ногинский район рядом с Бабеево
Объект 40	Московская область, г.о. Щёлково, д. Кишкино, ул. Светлая
Объект 41	Московская область, р-н Воскресенский, г/пос Белоозерский, в районе д.Ивановка
Объект 42	Московская область, Раменский район, д. Дурниха и д. Шилово
Объект 43	Московская область, Раменский г.о., д. Прудки
Объект 44	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Чулковское
Объект 45	Московская область, Раменский район, деревня Софьино. Рядом д. Дурниха, Шилово, Паткино
Объект 46	Московская область, Балашихинский район

# Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

	характеристики местоположения ооъектов анализа							
Объект	Типовая территориальная	Типовая территориальная	Удаление					
анализа	зона в пределах региона	зона в пределах города	от МКАД					
Объект 1	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 44 км от МКАД					
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 44 км от МКАД					
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД					
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД					
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД					
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 50 км от МКАД					
Объект 7	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 63 км от МКАД					
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД					
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 45 км от МКАД					
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 38 км от МКАД					
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД					
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 40 км от МКАД					
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД					
Объект 14	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД					
Объект 15	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД					
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД					

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 20	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 21	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 22	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 23	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 24	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 45 км от МКАД
Объект 25	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 32 км от МКАД
Объект 26	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 48 км от МКАД
Объект 27	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 28	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 48 км от МКАД
Объект 29	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 30	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 31	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 23 км от МКАД
Объект 32	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 33	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 34	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 35	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 40 км от МКАД
Объект 36	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 37	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 38	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 39	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 38 км от МКАД
Объект 40	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 41	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 55 км от МКАД
Объект 42	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 29 км от МКАД
Объект 43	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш., 25 км от МКАД
Объект 44	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш., 21 км от МКАД
Объект 45	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 29 км от МКАД
Объект 46	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 8 км от МКАД

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа Объект Площадь, Наличие Рельеф Форма объекта анализа кв. м коммуникаций объекта Объект 1 1 168 600 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 2 443 800 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 3 38 000 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 4 313 000 коммуникации по границе представлена в приложении 1 к отчету относительно ровный Объект 5 115 579 представлена в приложении 1 к отчету коммуникации по границе относительно ровный Объект 6 188 600 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 7 263 761 коммуникации по границе представлена в приложении 1 к отчету относительно ровный Объект 8 827 796 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 9 2 631 000 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 10 1 690 000 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 11 241 000 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 12 488 684 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 13 120 480 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 14 583 978 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 15 437 178 представлена в приложении 1 к отчету коммуникации по границе относительно ровный Объект 16 2 375 000 коммуникации по границе представлена в приложении 1 к отчету относительно ровный Объект 17 1 059 824 коммуникации по границе представлена в приложении 1 к отчету относительно ровный Объект 18 241 677 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 19 172 703 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 20 207 225 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету Объект 21 140 157 коммуникации по границе относительно ровный представлена в приложении 1 к отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 22	204 017	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 23	490 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 24	706 477	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 25	973 862	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 26	363 064	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 27	973 870	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 28	282 663	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 29	399 413	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 30	216 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 31	69 200	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 32	2 062 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 33	1 575 331	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 34	360 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 35	520 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 36	832 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 37	244 585	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 38	309 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 39	257 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 40	21 885	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 41	96 302	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 42	40 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 43	24 500	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 44	24 500	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 45	25 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 46	40 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету

Таблица 19.

	Данные об экономических хара	ктеристиках объе	ктов анализа	
Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 20.

Данные о наличии движимого имущества, не свя	занного с недвижимостью для объектов анализа
Объект	Данные о наличии движимого имущества, не
анализа	связанного с недвижимостью
все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 21.

	Данные о других характери	стиках для объектов анали	за
Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	рядом водоем	нет
Объект 3	в наличии	рядом река	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	рядом озеро	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	рядом река	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	рядом река	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	рядом река	нет
Объект 17	в наличии	рядом река	нет
Объект 18	в наличии	нет	нет
Объект 19	в наличии	нет	нет
Объект 20	в наличии	рядом река	нет
Объект 21	в наличии	нет	нет
Объект 22	в наличии	нет	нет
Объект 23	в наличии	рядом река	нет
Объект 24	в наличии	нет	нет
Объект 25	в наличии	нет	нет
Объект 26	в наличии	нет	нет
Объект 27	в наличии	нет	нет
Объект 28	в наличии	нет	нет
Объект 29	в наличии	нет	нет
Объект 30	в наличии	нет	нет
Объект 31	в наличии	нет	нет
Объект 32	в наличии	нет	нет
Объект 33	в наличии	нет	нет
Объект 34	в наличии	нет	нет
Объект 35	в наличии	нет	нет
Объект 36	в наличии	нет	нет
Объект 37	в наличии	река по участку	нет
Объект 38	в наличии	нет	нет
Объект 39	в наличии	нет	нет
Объект 40	в наличии	нет	нет
Объект 41	в наличии	нет	нет
Объект 42	в наличии	нет	нет
Объект 43	в наличии	нет	нет
Объект 44	в наличии	нет	нет
Объект 45	в наличии	нет	нет
Объект 46	в наличии	нет	нет

Объект

Объект 16

Объект 17

Объект 18

# Таблица 22.

Удельная цена объекта анализа,

147

148

177

анализа руб. руб./кв. м Объект 1 808 672 000 692 Объект 2 307 110 000 692 Объект 3 27 000 000 711 Объект 4 78 250 000 250 Объект 5 60 000 000 519 Объект 6 40 854 000 217 Объект 7 29 000 000 110 Объект 8 141 682 000 171 Объект 9 397 197 000 151 Объект 10 288 833 000 171 Объект 11 41 189 000 171 Объект 12 86 360 000 177 Объект 13 21 783 000 181 Объект 14 89 829 000 154 Объект 15 68 463 000 157

349 078 000

157 007 000

42 739 000

Данные о ценах объектов анализа

Цена объекта анализа,

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 19	31 046 000	180
Объект 20	36 675 000	177
Объект 21	25 124 000	179
Объект 22	36 028 000	177
Объект 23	76 766 000	157
Объект 24	108 595 000	154
Объект 25	147 043 000	151
Объект 26	63 694 000	175
Объект 27	147 194 000	151
Объект 28	49 496 000	175
Объект 29	70 011 000	175
Объект 30	38 147 000	177
Объект 31	62 000 000	896
Объект 32	313 363 000	152
Объект 33	239 525 000	152
Объект 34	64 603 000	179
Объект 35	79 030 000	152
Объект 36	126 481 000	152
Объект 37	37 177 000	152
Объект 38	46 959 000	152
Объект 39	39 016 000	152
Объект 40	6 000 000	274
Объект 41	48 000 000	498
Объект 42	10 000 000	250
Объект 43	13 450 000	549
Объект 44	14 900 000	608
Объект 45	6 250 000	250
Объект 46	24 000 000	600
	мин	110
	макс	896
	среднее	265
	медиана	176
	стандартное отклонение	197

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 110 руб./кв. м до 896 руб./кв. м. <u>Интервал цен указан без учета скидок на торг</u>. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

Спрос — это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса — желание потенциальных покупателей, <u>обладающих необходимыми источниками финансирования</u>, 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 уравновешивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая», так как срок экспозиции объектов может составлять от 6 до 14 месяцев.

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

	і радация 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.

<u>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.</u>

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

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

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

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

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

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

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

где:

 $U_1, U_2, ..., U_n$  - характеристики объекта оценки;

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

пунктов

пунктов, земли

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, представлены в табл. 24.

Таблица 24. Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) Выводы о целесообразности и Результаты Элементы сравнения Результаты возможности Объекты сравнения объектов Объекты (ценообразующие анализа объектов исследования влияния оценки и объектов оценки анализа факторы) анализа ценообразующего анализа фактора на цены объектов анализа Идентичны для всех 1. Исследование влияния Передаваемые объектов анализа. Отличий нет, фактора не возможно. имущественные права, исследовать влияние право собственности право собственности корректировка не 2. Корректировка по ограничения фактора на цены требуется данному фактору не (обременения) этих прав сопоставимых требуется. объектов невозможно Идентичны для всех 1. Исследование влияния объектов анализа. попная попная Отпичий нет фактора не возможно. Условия исследовать влияние единовременная единовременная корректировка не 2. Корректировка по финансирования фактора на цены оплата требуется данному фактору не сопоставимых требуется. объектов невозможно Идентичны для всех 1 Исспелование впияния объектов анализа, Отличий нет. фактора не возможно. исследовать влияние Условия продажи розничная продажа розничная продажа корректировка не 2. Корректировка по фактора на цены требуется сопоставимых требуется. объектов невозможно Идентичны для всех 1. Исследование влияния объектов анализа, Условия рынка (в части Отличий нет. фактора не возможно. актуальны на дату исследовать влияние корректировка не отношения даты оценки лата опенки 2. Корректировка по оценки фактора на цены данному фактору не и дат оферт) требуется сопоставимых требуется объектов невозможно Идентичны для всех 1. Исследование влияния объектов анализа. Условия рынка (в части фактора не возможно. приравнивается к Отличия существенные, исследовать влияние скидки к ценам оферта 2. Корректировка по сделке требуется корректировка фактора на цены предложений) данному фактору сопоставимых необходима. объектов невозможно Вид использования и (или) зонирование: земли населенных 1. Исследование влияния земпи населенных Отпичия Разпичны для - категория объекта объектов анализа существенные фактора возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
		сельскохозяйственно го назначения	требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	<ol><li>Корректировка по данному фактору необходима.</li></ol>
- разрешенное использование объекта Местоположение:	для сельскохозяйственно го производства	для сельскохозяйственно го производства, для ведения личного подсобного хозяйства	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору необходима.</li> </ol>
Weet on one owe in each					1. Исследование влияния
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Федурново)	представлены в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 51 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектое анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектое возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>
- удаление от МКАД, км	16	om 8 do 63	Отпичия существенные, требуется корректироека	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору необходима.</li> </ol>
Физические характеристики:				Различны для	
- площадь, кв. м	62 979,0; 299 548,0; 220 510,0	om 21 885 do 2 631 000	Отличия существенные, требуется корректировка	объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору необходима.</li> </ol>
- наличие коммуникаций	коммуникации по границе	коммуникации по границе	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>
- рельеф объекта	относительно ровный	относительно ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>
- форма объекта	представлена в табл. 8	представлена в табл. 18	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- условия аренды	представлены в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>
- состав арендаторов	представлен в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	рядом река и водоемы	представлена в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору необходима.</li> </ol>
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	<ol> <li>Исследование влияния фактора не возможно.</li> <li>Корректировка по данному фактору не требуется.</li> </ol>

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики).

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

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 46 оферт. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния<sup>3</sup> указанных элементов сравнения (ценообразующих

Значение коэффициента корреляции:

Степень связи по таблице Чеддока слабая умеренная

высокая

от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3) от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5) от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7) от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9) факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (- 0,23);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

Такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) как категория объекта и разрешенное использование объекта, в рамках настоящей оценки могут быть учтены посредством процедуры перекодировки.

Данная процедура представлена в разд. 6.1.2 настоящего отчета, значения корреляционной зависимости (коэффициента корреляции) для указанных факторов составляет:

- для фактора «категория объекта» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (0.8):
- для фактора «разрешенное использование объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (0,1).

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

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика)

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

- 2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.
- 2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 25.

Таблица 25. Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав



бинца 10. Продоежение			
- Jamens was yearned bag observe now	уроволинота з	MINTER CO.	
Сти оцинения удельной ценны окакот учеством в долгооричных пренци и удельных цения акалогоонных учеств за в околичество	0.im	1,81	9,00
Отвединие удельный цель, вежесьные учестной в притосо эческі врежде (межне 10 лет) и удел мной цене зна потенью учестноя в поботенью	0.76	024	375
Зокальные учественных эметую лестро	ON R 700 W	erre.	
Developme practice pag MRC	-	U PROPERTY.	
От шине дрегина фоны		1.50	
шентыми учествой в долготрочной проида с удельной цене персотичених учесткой в побезденности	1.85	Men.	0,00
Откливния кратьней цены значеныю участком к притироричной арожда фенени ТВ пет) к (део мной цене зна тогичены С	Sim	0.78	0.83
yearnos s précine escre		_	_
Several and present ring 1995			-
Открытельной органий и стал. В вежей инше участной в доптогрочной органия участи и в цене овысотичных участи и в собственности.	0.87	0.96	0.89
Ото поличения удаўтькой целькі этемп ытыць ў гарітной в пратпософічаўні варянада в усрадымогіі прому адаблобичных участи па в	0,77	0.75	0,80
оберацически Запальные участи под объекты виср	W10.004	-	_
Ore busine approved approxi		-	
(Менячных учеством в допторочной архида к удатычай цене авалогичных учеством в	0.00	0.84	aar
обственний Отношение урапьной цель окализыки участной в остосрочной аренда (чение 10 дел у удальной дене анализеных участное в обственных то	0.76	0.71	0.76

. Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, <u>по коллективному мнению</u> оценщиков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 26.

Таблица 26. Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, <u>по коллективному мнению оценщиков,</u> для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

растия вышения и положение то 202 Этого на трасти Чест В. Поне верхи постанивания в 2022.1 очения снидок на торг на активном рынке 13.1, 1. Компективное муение оценциков				Перволена вышина ворижено то 202 (положе учетие Мога в. Перво применения 2021 г.) Значения смедов на тори и гранины интерналов по категориям городов					
Значения с усредненные по го боляда 105. Этамония создаже	орадим Рас на порежа з	испияном:	N. samen	(See yep	ница 107. Эначения опедин на всиями учестве под пидуотр едисинае по городом России. пидиот. Распиренный питеря	пальную за Коллектии	espoincy)		
вечения коэффиционня, усред кели: Коплантиное мисти с			ntonia.	*in	Farengest repogne	Cystree in a cream	Paga Pin serrep		
Crock officence	April	unioni ppi	who is	1	Motore	164	O.Hr.	ela	
Non-converse	Ореднее	Давири	rereason .	2	Da-er-Retrodyor	HA	286	wa	
Цень правлен	erest of user		600	-	The state of the s		12.00		
Замельные участки год недустравльную вытройку	11.75	10.0%	12,5%	3	ropoga o sucrementario Sonee 1 acte, vast (opperer Mocean e.r. Court Florestype)	11,00	1,2%	17.65	
Земінланов участкіх і сід комминримскую застройку (офесно торговую)	OK.	9,5%	10,8%	4	горада с населения 500 1000 тыс нал и уровни доходов	Мя	r/a	HA	
Severance yearthy cerucoscus distrements	10,0%	13.0%	15.9%		пыше среднего (О) Города и поситение досуда (О) Тъю чес. и уколични досод Вийния	10.3%	6.2%	14.00	
Sewerturese year/from titig word file sacra-oney (MCHC)	9.0%	8.6%	11.0%		Depend 7	10,34	***	14,41	
Sent Emilia Action of the Control of	8,0%	2.8%	97%		городи и изсетерьной до 600 гым. ная, и достобы достуга выше /Оведнить	13.9%	8.8%	18,6%	
Towerson year the rus of sents	12.9%	11,8%	14,0%	-	mongs ( visites even to 500 min.	15522	0.5		
Зомельные учество год поммерчество пастройну і збасты градородство строння	11.8%	19.7%	12.5%	1	ed Alaques Torona sous	12.7%	8.0%	15,61	

#### Справотном мунициал поднавлениет 2011. Возопаско учество Честь В. Півтом первой постоятникам на 2011 г.).

Таблица 108 Значения скорки на гори на аспински рынке Съмставан участки под коммерчискую застребку (офисиоторговую) усрединятия на городим России. Комместивное мисяне оденциков. Распирскими котерыя.

10	Kisteropes tropogos	Congress accommon	Passura	perenti
i	Noona	144	ela	14
2	Caveriflereptiyar	Ha	Ha	Vie
3	ropaga c water-eactive Some 1 who was (spower Moodalar Cover Rereptypr)	10.4%	J. B.	16,1%
4	горада с населением 500-1008 тыс. чел. и урожные доходов живие среднего	125	на	NE
5	города в населением 900-1000 Тыс-чей, и россиим доходов мена предлего	Ckm	4,7%	12.2%
ń	торида и населением до 50,71ую. чет, и рискем доходор праде преднего	93%	4,3%	14,3%
ř	порода с населенийм до 500 тыс. нег. и урозний долодол негоя другите	30,4%	2,8%	13,9%

# Capatronia manageme acamanos esta 3613 Seas tanto reservo Serva II. Roman supran per cal resemble 3731 c.)

Тоблецо 110. Эначения сведам на торг на веспевком развис (Энмеляемие участвет под веспую энегробау (ЭСБС)) усреданенные по городна России. Коппексивное мястите оценальное. Распиренный интернал

	Extensive rouses	Dayer Power		(MILE
1	Mocres	196	100	明
	Caret-Tempologic	166	26.7	Sin
1	repoga o vecnoeroomus Sonse 1 arie vec. (space / Museum r.) Caver Ferrepfigeri	0.0%	38	14,1%
4	парода с населения 500-1000 Тыс чел и уровням доходов выше предлеги	187	W.	700
٠	прода с населения 800-1000 Тыл. эмб. и урожня доходов чина преднето	Sire	em	19,6%
	проделистення до 50° мм. ней и урожни досудуться	HIS	MA	***
,	порода с населений ра 500 пмс. чес. и домента допорав наме издателя	11.9%	6,0%	15.0%

#### Справочни названия нединалогости-2012 Уследници учества Часта В. Палим персом по-составанения 2000 г.)

Тоблица 112. Значения скидот на горт на активном рынке Семеня-не участки под объекти разрежден) усредненняе по городна России. Колисствием мионте оцинциям. Разлировом поттурам

140	Farence ex repopue	Cheb-ee	100000	pentiff. per
١	Vice-ma	-tz	Mit.	14
ż	Сент Петербург	=la	Mb.	Net
3	города с честенностью более 1 млн чел экроме г. Москев и г Сенят Петербур ()	12.6%	J. Bar	18.5%
4	порадо в населением 500-1000 тыл, чет, и урожных доходов живе среднего	32	4/2	14(8
	порада е населениям 500 (100) Тъм. чеп. и доселем доходов ниче предлего	C13,0%	8.8%	17.2%
ě	города с населения до 500°тыс нея и урожнім доходя в він предчего	-2	40	163
7	порода и населений до 500 тыс. неп. и уровний доборов насе доборог	12.3%	9.3%	15.0%

# Chipaterian communications are parameters (RE). Substitution of States II. Decision in process (in communication (RE)) ()

Таблица 109. Заочения согдах на экрг на активном развос (Земельные участки ость скомуняйственного визименны) усредненные по городом России. Коллективное мнение оцентивное Распиременай интерват

100	Karersiaes ropcase	Coopee pravene	11000000	perent.
i	Mecana	w/g	w's	me
ġ	Санат-Поторбург	-4	-W _	Nie
8	города с меленисстве более Т или чен. време г. Монграм г. Самт-Петербург;	18.6%	1000	20.8%
4	порода с населением 100-1000 тых, чет, и уровнем доходов выше предпето	32	m/a	HIS
6	города с наменением 500 1000 тыл. нет и уровнем доходов нике ореднего	Cis7a	8,9%	18,6%
6	тородо с на селения ил до 500 тыс. чет и ургания доход от вываг предчего	-ex	*/4	HOS.
7	тарода с на окумничану во 500 тыс. нал. и урожной дригаров ниче изражного	15.0%	12.2%	17,8%

#### Оправление описания верхнячаета 362. Уменькая этогота Пата В. Пового экроне опусковання эку 221 г.)

Теблица 111. Завъеми склики на торе на активном равно (Завельная участки под жиную экспройку (ИЖС)) усредновное по городом России. Коллагивное миница

101	Капагория породов	Cyspes Services	1.1.07	2004AIR 2027
1	Venna	100	*10	14
2	Свит-Петербург	ASS	*14	Vin
8	ropoga o vacriessochus flories 1 ars. ven. jegoue f. Montas e f. Calert-Dereptypr)	12%	3000	14,4%
¥.	порода с населенаем 600 1000 Тыс. чеп. и урожней доходов выше среднего	125	*in	на
5	Афрода с напећением 500 госо Тъю него, и уровном догодов мине орадинго	C 125	4,3%	12,0%
ı	торода с на селени на до 500 тра нел: и услан на доход за прави среднего	4,0%	ня	ыд
ž	торода с населений во до 500 тыс. нал. и уровний дрибаре нение оружието	82%	6.7%	10,9%

Copuse were necessaries expensive the 1922 Interpreta Special Section 1. House september 2021 (2) (2)

Табонца 11.3 Завления социят на торе на активнова равнее (Замечанае участки под коммерческую застройку (объекты придорожного осращем)) учредженияе по городнае Роспил. Комметивное мнение оценциями. Распироеннай

les	Питегория городия	Coapean annesses	Расциренный энтерпол	
1	Micros	4/1	Hit	1,00
8	Cased fleroetiger	NS	HOLO	mix
3	города с несленестью более 1 млн. чел. (кроже г. Москва и г. Селет Петербург)	10.5%	1482	16.2%
¥	города с населением 506-1006 тыю, чел. и устаном доходов выше среднего	CHARLE	на	+0.
8	города с населения 500-1000 Тыс. нет. и уровнее доходов неер оридинго	12,0%	18%	18.2%
ĕ	торода с населения до 200 his. чет и уговни докудей поши преднеро	11,8%	4.3%	19.3%
ī	гарода с населення до 500 тыс. чил. и україния доходов ниже	12,6%	9,0%	15.0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, <u>по коллективному мнению сотрудников банков</u>, для <u>активного рынка недвижимости</u> представлены в табл. 27.

# Таблица 27.

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

## 13.1.2 Колмонтыное минисе сотрудникое банное Звачения скидов на торе, усредживы на тородам Рассии

Тэблида 114. Элэгинин сындах ха хорг нэ эхлизиосграцио. Эльгения хооффициентов, усредиенные по городии Рассии. Комписияное занавие погрудникия бынков.

Franciotherron	Aus	THE R. P. LEWIS CO., LANSING	and the
	Chemines	Сундуни Доверай	
Queue minophia	men of Loc	1081	Dilliano
Земельные участки пыд подустоемплитую сестройну	18.8%	dillo	13.7%
Зевейыные участын гид коминарчискую вистройку (эфиконо- торгомун)	1797	0.0%	10.5%
Season an yearted consumer as between the	CHEM	10,6%	6.5%
Severation processing very Q	9,2%	1,2%	11.2%
Designation of the Control of the Co	152%	8.8%	9.75
Зеретиние учествей дебъети: репредия	14.8%	12,0%	15.4%
See citie set y giftigill risk mannen verrefer jaar motty (vilke mu- rpsycoperator bepassor)	11,4%	10,2%	12.5%

#### Сировения оприменя верхимом 2000. Заказана учестве Тага II. Попии параж посма специя за 2011 г.)

Теблица 117 Значения сисцен не торе же основном развис (Зоведьные участия) под конвертовкую пастройку (офисисторгомуюб) укрединения не горедах России. Колговственое важение согруденное бытков. России рочный патирых

nk.	Varrenceum roscopce	Conjust 2:2:000		perseuil . pean
ı	Money	11.7%	7.5%	154
r	Cover-Tempityar	12%	2.5%	VIZ BY
1	ropoga i warmassoctavo Sonae f avis- see: (spase r lifocusa er/ Casar Renegliyer)	10.0%	1000	13.65
4	города с насключем 500-1000 тыс. чел. и устанем доходов выше среднего	120	10%	15,0%
ř	Tuc year in previous too 1000 Tuc year in goodwall goodgal year sprogners	Clean	40%	18,0%
	торода с насалонны до 500 ум. чел и довины домоди бубет приднега	2.8%	nis	143.
į	торода с нагвальный до 500 тых чал. и уровней другоров нагия информат	10,4%	486	16,0%

# Characteristic representation to 1921. The form the No. 1. S. Therein represents to 1921 to 1921 to 1921.

Тоблица 119. Завчения сподан на торе на вкинаном равие (Земенялие участки под втогую застройку (МЖС)) укращенные по городом России. Коловствиное мнегия сотрудением банков. Распиревный интернал.

	Revenue reposse	Cyagnes S-mesons	Person	pear resp
ŧ.	Moores	11,7%	7.0%	1500
7	Caren-Densphyor	5,7%	175	Min
1	ropoga o veronerecom o Bones 1 eres, ven Japone r. Mocres e r. Caren flerepbyer	30,7%	300	14,4%
4	города с населения 500 1000 тыс. чел. и урожням досодов выше преднего	1467	2,0%	15,0%
i.	Topoga c recenesiese 500 1000 Tota ven ir ypotrinis parodosi siine opegienro	Cham	His .	NE
ŧ	города с населения до 500 бых нел в уражнем доседа выше оредного	15%	nics	160
7	города с населений до 500 тыс. чес. в уровний досодов начес ирдинего	11,1%	7,1%	15.15

#### Зранения нашина водскимость (ВСЕ Зоосного учести Метуй. Попи вархи по составия на 2011 г.) Значения скихоск на торг и срешищы интерналов по

катигориям городия.

Таблица 116. Значения сиддог на торе на активном разкос (Земельные участки под индустриальную инстробис) усреднитиво по городом России. Колометивное милите

in.	Категория городия	Среднее	Pacsin	perentil (max.
١	Mociau	12.5%	0.755	18.0%
9	Court Dates Syst	:11.9%	100	18.9%
3	ropage a suchemicaturo Some 1 Man ven (spole) / blocas v r Contri Pereptypr)	day	125	15,8%
	города с населения 800 1000 тыс чем и уровням доходов выси сэкрэнго	75%	0,0%	15.0%
5	прода с население 600 (000 тыс. ног. и узовним доодай носк соколего)	423%	1,0%	14,0%
ii.	прода в населенноваря 800 тыс. нал. и урожной доходов выше (Ондинет)	15,2%	на	МД
P	преда у нагеливния до 500 тыс. наст пуровние доходии неим сокранет	0.8%	5,9%	19.9%

# Справотник поряделя в удолжение то ЛЕД. Энексине утогото Чега V. Потов ворон сискостроння на 2021 г.)

Табляць 118. Зомення скоддзя за торг на активном равже (Земеньные участки сельскомозяйственного визначения) у средненные по горадым России. Коллестивное миские острудивнов безхов. Распиренный интервал

i de	<b>Категория городов</b>	Среднее эчиновие		poneul? peat
١	Micrea	12.0%	6.2%	16/6
2	Санет Питорбуют	19.0%	7.9%	Dian
3	Горада в колотенностью былае 1 мля чел (вроме г. Масиев в г Санат-Папербург)	14,8%	J. B.	16.3%
4	города с населением 550 (000 тыс. чал. и уровней догодов жише средиего	age.	1,3%	16,3%
5	Topida c racenessos 560-1000 bio vert, ir ypomese posobie sone opequeni	Chim	9,7%	18.3%
8	города с населения до 500 тыс. чел и урожнея доходог ты ве среднего	19.2%	42	N/E
ż	поская с населенняму до 500 тыс. неп. и уровням драбого на не мардней»	18,2%	9.7%	22.0%

#### Оправлине налиши вархиванска ЭНД Зонераза учества била В. Посни принежения на ЭНО г.

Таблица 120. Зелесния опідки на торт на активном равно (Земеньню участки піщ зипую застройку (ИСКС) учредненням по городам России. Коллестивное вители острудников банков. Распиранный питарам;

**	<b>Ритегирае городов</b>	Contrare province	Parale	pensal par
1	Monte	11.2%	5.7%	1000
2	Cases Clares Byer	82%	3.8%	17294
1	горора с честаннастью болов 1 еле: чел: (кроже т. Мокке и г. Санот Питербург)	15%	186	19,1%
4	приода и паселением 600 1000 тыс. чест и уробнем доходов выше ороднеги	e day.	1,3%	11,3%
٠	TODOSE CHEERINAMON 500-1000 Your sent or yourself plantyle rains cpopeers	Chem	7.8%	14,0%
	торода с часованням до 500° р.с. него и уривном для прор приво среднего	18.0%	W	wite
7	торода с населеную до 500 тыс. ная, и урожной дряборя наме даружения	9,3%	4.7%	HUTS

Сървочнос начания в одиленния №2 Замения учели Вет. В Ловая верои й состояния 2014.)

Таблица 121. Замение свещее, на тору на веливном распис (Заменийо участки под объекта репрекции) угредиенные потородам России. Коллективное мнежие сотрудников банаси. Распиренный потернал.

10	Kameropein nog ogon	Cyapes services	Passagement recognish		
1	Mocres	12.9%	6.7%	17/2/2	
2	СветПинейург	16,7%	APR .	Miss	
ä	прода с меняностью белее 1 жен чек ороже г. Москва и г Само Песербургу	14.8%	3000	18.6%	
٠	тарада с насиленем 500-1000 тыс. нап. и урожная доходов выше среднего	:12/	0.3%	15,0%	
9	продек настремени (60-100) Тип. неп. и уровнем доходов наме предмего	C17.0%	MM)	160	
ä	прода с населенная до 500 вых. чел. в услания допадов вывая среднего	10,0%	H(Z)	142	
7	трода с накоторова до 500 год. нас. и уровной драборов пана дардинго.	10.9%	4.65	15.4%	

Подавления полиции перименности 202 доличию учество дена и полици подавления следуют на году на активном рынке Съществане учестве под коммерческую застройку

(объекты придорожного серинов) усредненные по городны России. Комписсионое месение сотрудению банков

180	Extensive topogen	Conguese Provesses	Participant in		
ŧ	Moores	12.0%	0.7%	die	
2	Свикт Петербург	8.8%	4.450	12.1%	
3	ropaga o wanere-autus Some 1 arte sen, jepase r. Monda e r. Co-m Poreptypi)	12,0%	188	16,614	
¥	порода с населением 500-1000 тыс. чел. и уровней доходов живе средието	Shell	0,0%	15,0%	
	поряда в населением 900 1000 тых чест и урожном доходов выей среднего	15.0%	Alb.	163	
i	города с населения до 500 Тыс нал и урожны дократа выше средната	10,0%	N/R	163	
t	города с населянняю до 500 тыс. него, с уруберы доходов негос	11.2%	7.2%	15.2%	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Населенный пункт		илая жимость	•	говая жимость		исная жимость	скла	іственно – дская кимость	Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа



### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижности

Использования: при проведении росчетов и корректировов. Приведены отдельные данные, полученные по сведению риздтерских фирм, сети Интернет и из первопических издавий по ведвижимости (таба. 1.3.2).

Tofanus 1.3.2

Harassonia	Num		Тергини		Офисиан		Приководственио-		PROCESSE PROCESSE
*5944	Арици	Продовка	Apena			Decause	Assess	Продова	Продилен
				Круппол					
Ropetons	35	6.5	4.6	6-8	3.6	6.8	3-8	1-10	7-10
	_		(5)	(2)	(4.3)	(7)	06.55	(9) 1-10	(8,53
Description	60	(5.5)	3-d (4)	(5.5)	5-3	(7.9)	4-6	(9)	9-11 (10)
111111111111111111111111111111111111111	24		3-4				446	1-10	9-11
RIPROPERTY		4-6	(8.57	(7.5)	14.51	6-10	(5)		
	(D)	(1)	4.5	8.4	46	8-10	42	(9) 1-13	(10) 8-13
Macasa	6.5	- 000	0.0	(8.5)	(5)	(9)		(2,0)	000
-	3.6	4-7	4-6	19	46	7-10	(5.5)	1-10	8-53
Hoseustapes	3.2	65	(5)	100	(5)	68.5	(5)	(5)	(9)
Pecros-su-	34	4.7	44	9-10	3.7	6-19	5-7	9-11	10-12
Josey	(3.5)	(5.5)	(5)	(9.5)	61	(8)	(6)	0.8	(II)
	2.4	1.6	4.77	6-10	3.5	1.10	1.3	6-12	8-11
C - Denephypr	(3)	(3)	(5.5)	- 653	(0)	690	(7)	QB	(9.5)
Среднее ил крупивые городым в экзе 3022 г.	1,1	5,5	41	G/	4,0	8,1	\$,7	9,4	<b>9</b> ,T
-	0.00	100000000000000000000000000000000000000	200	Срадива		N HOTEGO	327.66	A CHARLES	1000000
Владевосток	54	94	3-3	58	.46.	5-9	5-6	8-10	8-12
Distriction, 1869	(3) 34	(7)	(4) 43	.0.	(5)	(7.9)	(5.5)	(9)	00
Chara	34	5.8	4-3	\$-10	357	8-10	3-8	9.12	931
	(3)	(6,5)	(5.5)	(5)	(6)	95	(6,5)	(2,01)	(10)
Q3-001012011	3-5	7.30	100	6.0	100	7.10	1	0.13	39-12
Consciona	(4)	(8.5)	1.0	(7.5)	7	(8.5)	100	OB	an
	2.5	5.0	4-1	60	48	54	7-8	8-13	9-11
Статропоть.	(4)	0.0	(8.5)	(7)	(5)	0.50	(4.5)	CIR	(9.5)
	3-5	5-6	4-6	3-ID	40	3-10	3-7	5-11	10-11
Tracion		(5,5)						10.50	(11)
2000	90	+6	(5) +-6	8-10	(5)	(P) 8-10	持	10-13	10-12
Teeps	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	O	00	(II)
Ореднее по средням городым в изм 2012 г.	8.2	6	4,1	8,1	4.8	8,4	19	- State	10,4
40 11		E 20	Decay	не города в	EX FOREST	пункты		1630	
Marcaroncana	4.6	5.0	5-7	9-10	5-8	9-11	7.0	1-13	9-12
Directs a mass	(5)	(7)	(8)	(9,5)	(7)	(10)	(11)	(70.5)	(10,3)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

### 2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

### 2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

#### Значении терригориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доперительных интерналов

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустрикамую застройку по районам области. Замчения возфрационов, усредновные по городны России,

Honepurernanaft nurrepoan	(5)		47%
Отношение цен земетычно учестком по рейском области по отношение и областному центру	Средняе экучения	Доперио	rethe bail
Под индустремльную жистролку		4.32	
Областной центр	1,00	200	
Населенные кунсты в бликойший окрасписсти областиого центра	0.81	6.00.0	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.78	0.69	0.75
Радцентры сельстскоговіствення, райоков	80,51	0.56	0.64
Прочив населенные хункты	0.50	0.67	0.53
Под немм орческию экстролиу	100000000000000000000000000000000000000		
Областной центр	1,00	I	
Населенние зуясты в блиодільніг серестиости ятігистисть дійлітри	9.60	0.78	0.82
Рекцентры с ресентов тромышленностью	0.71	0.89	0.74
Райцентры сель Відкозвіственных	0.58	0.55	0.62

Сърмения в принципа от упивання за 2011. Выполна у уго на Чага Г. Тургиципальна перепишна на випросфирмова пофрациона на пака населения. Почин параж (ве поглавно на 1921).

# Матрины вооффинестнов

0.45 0.51

Табинца 14. Магрица Отношение цен земещьнах участься под видустримъную экстройку за районом общести по отколизмию к общестному центру. Звичения коэффициентов, усредженные по городам России.

		Объект-зналог							
-	од ендуктреальную вистроду	South Manager Command	Gasconnar cyclius Seggues coperticos Seggios centa	Patiente general	Patient meanward converse	Spore expenses system			
	Obnocnicé users (c)	2100	1,23	1,30	1,84	EDD			
	Harennesse spiriture Standalusi aspectnosti aspectnosti aspectnosti aspectnosti	0,81	1,00	1.02	1:33	1,62			
serap.	Рафиятам с развитай формациями потью	0,72	0.89	1.00	1,18	1,44			
1011	Рафиятры свед постава става ньо районая	0.81	6,28	0.85	1.00	1,99			
	Прогене населянием Уунстве	0.00	1,62	0.70	0.82	1.00			

Отношение цен земельных учестное по районам области по отношение с областному центру	Chethen	Дооврепеньен интервал	
Тод энх ус эвспроксу	1000		
Областной шентр	1.00		
Населенные тумпты в бликайшей окрастиости областного центра	0.80	0.77	0.82
Райцентры с разметой производитенностью	0.71	0.68	de
Райцентры сель околоопиственных районов	0,62	0.59	0.65
Трочен нарегинения в ресты	0.50	0.27	0.54
Под объекты рекревция			
Областное центр	1.00	De	
Населенным тункты в Вликайший верестности областного центра	500	0.77	0.83
Райцентры с разветой провышленностью	Open	0.66	0.73
Райцентры сель оказозийственных С	0,29	0.95	0.63
Toolean vacanament syems	0.51	0.49	0.14

Спримента негодина водинати на 2011. Законала учина Чана 1. Тору применпримента информации по образования и примента и примента и примента по примента и примента и примента и примента и по примен

Табонца 15. Матрица. Основнение цея земеланих участков под коммерческую застройку по районим области по отношению к областиму центру. Завчетия

			06	sent duty	M		
	sectionics and commitmention	Observed users	Chamber years	Philadelphia common	Carrent between	Superior extensions among	
Ottober oupware	Otractivos Leich	400	124	1,45	121	2.00	
	Houseway nyerty (C Enrestant) apectacity affraction(Elleria)	0.00	1.00	1.09	1,58	1,67	
	Pakendario passoni spessorita	17,01	6.89	1,00	1,22	1,48	
	PARTICULAR PROPERTY OF THE PARTICULAR PROPERTY OF THE PARTICULAR PROPERTY OF THE PARTICULAR PARTICU	80,0	6,78	0.82	1,00	1,21	
	Прочев населения Культы	2018	1.01	9,66	0.69	1,80	



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 30.

Таблица 30 Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Серовочник опрофика опровожности в 2012. Запоснова с то тер. Честь 1. Территической пересприятили и порритирующими не официализми на политический политический. Исплия верхия (по составления в 2011).					та примерани разрачавания та. 360; на таки виспрата партиорая воз ффи органи (по так	SERVICE DE	-				
Значения территориальных коэффициентов, усредиенные по городам России  Тобинца 79 Отношение цен земельных участков по осношению к намому дорогому району. Значения 5				to pai	Макрица пца 81. Магрица. Основ Ясник города по отнов ну. Значения гооффицис ры России:	cense s	CH SCS GOMOS	details My 30	nti ye porose		
кооффициентов, усредненные	me reg	PRESIDE	Poccurati				0	Chest.	P-94101		-
Доверительный пипервал			11/2				20	- 2	*	5.3	W.
Отношение цен земетывых учеством по раздучен городи по отношению и самелку дорогому раздупу	Cpe,syen sweetens		referensi pensar	944	идринения минику	Until rooms	The gab on Chales (Ta	25th	Sagaran	Summer Summer	Diplayer 1908
Flor, registrates saylo secretolog		1000				- 5	30	. vB	-3 E	2.5	0
Userp ropoga	1.00	D.					-	-718	5	3.1	g.
Центры деловой вітявности	0.85, %	0.84	0,86	шг	10000000	1.01	1.40	Sim	138	133	1.38
Зоны зегоматистралей	0.65.34	0.61	0.06		Lieuth roposta	1,00	355	120	1.20	1,41	1.40
Ундивидуальные экитык дома	636	0.70	0.74	uut 1	Liewtow ganceold	1.05	Ct.00	1.02	136	1.0	1.17
Многовертурная жилая застронка	Spar	0.74	0,77	2	SETTED/SECTION	135	C4.00	1102	1.10	1,13	1,17
Окраина: гирида, приникова:	5.0.78	0.69	0.77	180	Зоны ветомалистиалий	O31	0.00	1.00	1.15	1.10	1.15
Fig. streets recover and policy	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR	1000000		2	Commission and the Commission of	-	7	-	1	-	7.0
Litemp reposes.	1.00	200	W000	(#H)	gous S	2072	0.85	0.67	1.00	0.96	0.99
Usergal percept arremoch.	0.66	0.86	0.29	1000	Многоквиртирния ку вай.	200				100	
Some approximate to annot	0.77	0.75	0.78		racmotea (O	0.75	0.08	0,91	1,04	1.10	1334
Ундивируал меня экспью дом'я Многовортурная хайыя экспройка	0.76	0.74	0.72		200						
Oscar-as resida reportir-as	0.16	0.62	0,71		Оченичны города, лубом ного	171	0.85	0.87	1.01	0.89	1,00
Под жит не прода гранисти.	17,604	10,942	DOM:		()	1.010		1000		-	0.600
Limits repeated	1.00	1	F 14.2 ST								
German perbanit armeninini	0.86	0.86	0.89								
Soral appositive to street	0.72	0.76	0.75								
Procedity year sense section govern	0.74	0.71	0.77								
Medical programme was an another than	D.78	0.76	0.80								
Ократна города, гронисны	0.65	0.63	0.55								



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

#### 2.7. Физические характеристики объекта.

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

#### Общая площадь объекта

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

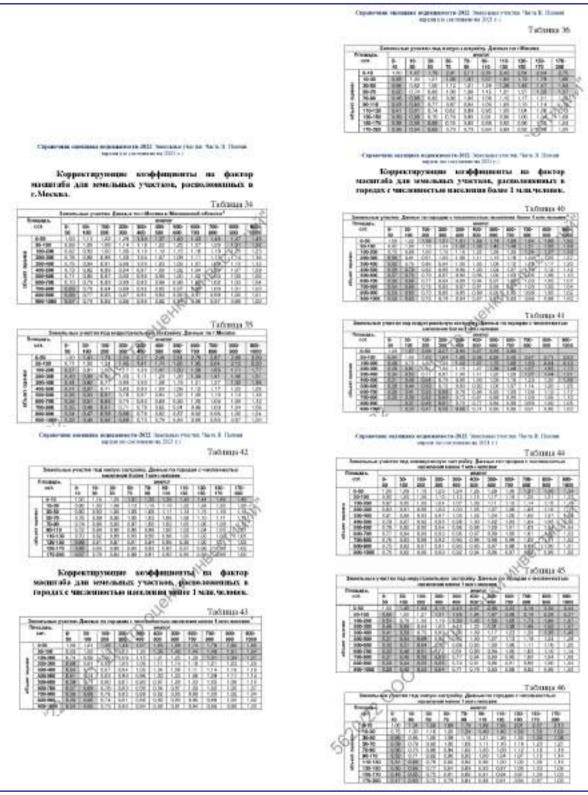
Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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. 31.

Таблица 31.





Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 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 - 2022. 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, 2022 год.

В табл. 32 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 32. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

продам России, и границы давери		Tationa	1.59	
Навинован изэффилист	Среднен		етельный примя	
Described year of the major bearings and	powy	-	100	
Этопритов удельной цень опретывых реастил тор, ендустреальную экстрону, експлониченых опектронизальномых и датемня цене якитемными учеством, экстрониченых эксплония реастил.	080	0,88	John State	
Опициона допосой для печесных мастел под верстривниум акториу выбратиемых газорийм инфа. « детьмой цем заключенко учестель, беспеченно такорабичения.	106	805°	1,00	
Онадания разликой цень оветиных настоя под индустривникую застройку набаленнямых видопайменням, я дельной цено выполнению учестов, биотичники водопайменням	14.20 No	0,77	1,80	
Отпошение уровьной день заметимых участив под энфетриванную застройную честройностью помого зацент в уровного ром заметот мых участию. Обертучаннох	6/4	0.71	8.76	
она и за разу. Українська участка (тад коми привокую ватрі:	des			
Опициона удельного цену франциона настив под неменор форуфия ту мец, выбразованием и обекту облабованием и детамом цене вребу от при присток. Виступичения, арфир от на Петамия.	2.00	9.7¥	1,10	
Эттрино формация ины обмоських местов формация остройна, воборо выных гаронабить нам. в акруб на ини възгательна ристов. формация и таконабить нам.	001	0,78	6,20	
Привівним українняй пред заметинця війстися под коменуческую застранец вобеспечаннях відконабленням, к детриній урак влагоковція участитя. Бестичнених відконабленням	040	0.79	LIS	
постоянняем върговителения Ренализира урекциой цень земеньно- рекстива под кованер-вскую вагту віко; веобеспеченняє закака вадамі, и равланой рено оповітивниці участвою, обеспеченняєм веобеспеченняємі	106	0.60	130	

	Значения корректировок, усреженные по
ropognar	России, и границы расширенных интерналов 🎺
	Tannue 61,50

Нашина и прфиции	Section 200	Риссиндација; метифира	
i Mosses y Mossessmen of marry			-
Все красом энменных участия			
Отношения развичной цены замельных участках, евобесониенных жентроскобичнения, и дартичной цени выпоратирующих разстана, обеспечения, жентроскобичнения	um He	0.71	0.66
Отношение удельной цены замельных участво, необразования газова баряется, и удельной дене экш этичных участвов; обногованиях газованиямиях.	1.000	8,68	1.00
Отношение разования цене заменичесь участной, экобимениямий видинамбейцения в санавлежденей і прочене коми ценератив тох комийстиче, комиоритеривернірі замей, к уражней цене за подверже участной, обектиченнях раздіорамбежник к свештершені ін прочене пудіт викациями такторомбежнень, комій-рабіценньки самен,	0.03	6,71	0,54
Земетычне участи под индустривлиную по-	repolety.		
Отпошение развитой центи объеганной участное под участи и исправатили систембер, необразувания и исправатили и ушетимом цент участимом и объегатили и исправатили объегатили и исправатили объегатили и исправатили се	0.84	0,74	0.06
Отубраний провиней цены зомотычко участвое под индустриальную застрано, убращения на проснабляния, к убращения цене знастранных участкох, образования за эксплейством.	0,84	0,68	0.90
Очищение рукваний дена именальна инстителиципропродуктовительную насторительный воросийскимих, к достьюй доне настоянных растителя. Обостительный индерстителя	0,85	0.74	0,68

T90	HILDS 599 (III.	posconier	One)
poministers fortuna tolt entito retainot.		1	
Отнациения удельной цены зевельного учество под неигро зеогроему, необеспечения, изнепроизвольные, и увельное цене выполнувать увельное, обеспечения изнапроизволения обеспечения изнапроизволения	1.05	0.81	0,88
Отпоратит удельной цены ментомых иметом год меную остройку иметом именам законайствомы, о дельной цена ментомных учествов, обетомных паконайствоми	6.87	0.84	Sign Sign Sign Sign Sign Sign Sign Sign
Отношение удотногой цена элективная участива под меную застройку насбативнения видостибителям, я удотного цена застотичных расстоя, обеспечаться зационаблением.	EME S	Back	1,00
От вывене у втогой чены веретивых реастию под ветрой сетрой вейтие веньых вырогательность вышения верети ветрой построй реастического у достой урег выпутенных учестов фенерация в подостивания учестов фенерация в подостивания сетрой реастирация в построй в подостивания сетрой реастирация в построй верети в построй верти в построй верети в построй верети в построй верети в построй верети в построй верти в построй в построй верти в построй в	ign.	9,68	0.69
Description of the Contract of			
Отполнения удотомной цента, аффектации участном още объекты ребурации, комбент минетом, интерферуации детомной цента выпростигации участного детомной цента выпростигации участного детомногом, инфектации политирации	100	n.m.	3,01
Отношения ургафияй цаны завельных настчен пуд удужеть ревреждея, настчен претура пысочабления, и увельную дейн завеленных учестика. Корумейтель подособления	4.96	0,70	0,00
борбоўнення (2000-обланення 20 мартня урекценій ценці энектіцеція райстве пра области ракуроварня выболо неменця задрочабнячана, я ботнаму ценці вывиштина у растенція фотому права вывиштина у растенція	1,68	1.64	0,71
облек от отношения общения в подативной общения общен	1.60	0.014	0.01

MENT OF THE PARTY	e an dediction	Constitution of the same
	Tationna 61	(продолжение
Отношение удетьног цены этемической мастите под годустренными всего экон моберименным комальностими, и удеть дите аналогических участво, объесанием с	6.79	0,67

необестиченных какалькациях, к удельной ците акалоопитьх участках, обеспиченных	6.76	0,67	1,00
m-in-muni			
Descriptor process you recycle or systemy		-	-
Отношение удельной цены зерелиных		Transaction (	- 6
grand team many securities about profess, secretaries and an interesting team and a	0.78	11.62	1534
	6.76	1000	100
glationed use anarotherax yearning, affect everyon reasonaffernana		1 h	N
Отношения удельной цены земельных		1 27	
SANCTON PAY MOUSE IN CASE AND		60	
необертительных подполейтельных х	20000	Chille	1.00
spierovoř privá akanoskiemi vyachtos.		O'CHILL	1000
ебесте-анаци педотайнована		200	
Отношение удельног цены земятычих	016		
SVIKETION FIRST WATERS AND PARTY WHILE.	200		2012
необеспечения онеженией и удельной	1.30.77	0.66	1.86
дана вналовленых участвов, обеспеченных	Mr.		
resonance CC			
Carr From Nov	10		
for effects revenues precions			
Circumorum yannaman umas anamanan		7	
prierress, residentenessauk			
wenzou-elberese, r systems dere	0.00	0.74	1.96
materiment year too, eleganization			
wed positions on C			
Circumse sustained by marrane.			
Christenes gatrianas (big/lessyares) practites, restlicationica, ir recessification.	0.01	0.06	6.07
c yapterament game dinastroniments y electron.	10.00	1000	8,91
Officer at January Talpholic Commission			
Отношения удершися цены зеилично			
practices, perdecenses expossible mess			
a consumption of the specimen state purchases			
профоруализми, комжунекоционные	0.82	0.71	8.94
HERE A VENTANCE LIGHT BISCOTA ALIC	10.00	10,00	
(Рафтина, обвестения вых верхонай изписы в			
тайылышкей (и прочем) голо уческулган -			
Реполикабиема, измертинационные песок)			
Знимния растилея ферспектице мет	cony		
Оческиения урельной цены пелерыную			
участкая якад индустриальную застражу.	-2-20	17000	2225
несбеспечанный эктегроскабияниях и	0.30	0,87	1,00
уральной цине вниголичных участили.			
reflects at account of the accommon parallel and account			

Capaternate especiales expensation (e.g. America) procisis. No. 3 E. Roman regions (expensation) (CCI C)

Tat	men of the	DIMERSON	esc)
Отношение удильной цены зекильный учествей это, итаух простоя лекториях, инибектория выдоставлениям, и удильной цень выдоставлениям, и удильной цень выдоставлениям, обось инитекс водостаблениям.	0.83	6.79	0,04
Отподнение удельных цены земеньких участво под ендутерномучую вотпробод насобрательных початопрумых с удельной ценя водпоченых участать, обест вченых призонациями.	ose	0.95	No.
Sessentan yearns reg retiye sergoons		A SEE	
Ответирення достання ценцы ответичного участите под маную застромну, насбаровнямных алектричеством, к удельной цене аналобичных участите. обесправления, всек бранантами.	0.87	802	1.00
Ответдение удольной цель этелльнух участице од накую астройку насбалительную (досалбальных, и деноми цель акалогичны участию, обительными такопийствия.	Merry	3079	1,0
Отчащения различей цене эксплина, участвая под напую застройну населения водоскабаннями, у досьмог учас внасокомням участвув, обесть написья водоскабаннями.	0.91	1276	tú
Отмошенно удельного цень аффільного участиля это, метро за грудору. технічня вчаських раздорудору с удельного ценя виделянного участиля, обести чиново принятильного участиля.	676	4.00	que
ropoga ciacosexocraciboses 1 aos ilentros o contentore pouper personal	war Moones	er card	elephy
Electroscopy winds facility precisions Of ecopyright (Cathorities Lates Medicines)		-	
Children Comment of State Comment of Sta	180	8.71	0.00
Отвържене удельной цены закольког участвая, необеко економо такольябильное, и захольной цень в компействам, участков, обект економу техновичальной реакти.	0.00	0.05	9,00

#### Сърмения оринина верхионения (ИС Тиновия (Ум. 10. Полим верхионения (ССС) (Ум. 10. Полим Таблита (П. 10. Полимания)

Company is compressed that he will have been an in the	ALC: NO WAY	CHARLES OF	200
personal			
Doe at according to a standard year rates			_
Director of Assessment Assessment of the contractors		_	_
promote recognition dues manufact.		1000	
	0.04	4.75	400
snempoolefoseees v yaanseel gave avahannees vastnas ofesteesees	/0.04	8.70	4.56
ai empoo-plinesesu			1.0
Chargening Accommons		-	1 200
участиля, необъертиченных присокабличения.	25-50	100000	200
CURNING LINE BODOT MAY VICTOR	0.63	1.85, 5	(URM
DECINORADE PROPRIESTO AND		1.32%	1000
Опициона уренькой цень инверции		100	
учиством, необъектеченных радромательным		107	
и изменятьсями не прочения измеренизирован		Φ	
типлоснабияния, поинсумпационния		de.	17.5
street), or parellation green declaration result	0.025/5	1.21	0.53
рудствой, обисновных редоснаблениям и	16.	10000	
ra-range suppose a rappose suppose suppose posses posses -	CO		
тегиоскабияние, коммунисционныя техни-	3/2	dhocus nit	
reposa e vannesserrae sveries 1 amis den u i	MICHAEL THE WAY	LANGE OF THE PARTY NAMED IN	di .
Земетьми решти год о-дустреальную вы			
Demonstrate supercond upons resembled	-	T	
powrana i na majertheacurpe section(5)	10000000		
sentieranas aute uncerprovativaçãos), e	0.00	1.79	1.00
general uses search-read pig/ficits.			
обеспеченных электрориафијефе			
Circumses yorkness yorky latercorns			
учиствое глад гладистрейсью (и нестройка.		11.00%	
необхотичения удрожбитичес, с	0.09	8.50	9.00
garanar une seuf presex yearton.			
обеспечения у тереспабливания			
Отпринедарьной усть закопыка			
учасное (зд участривныму с октория		77.6	
необразочения коноликациям, к удильной	0,78	0.61	18.00
utes belandrosus plactica, obscriminado		1000	F.E.
reconstructed and			
Замельные участии год налию заотройку			
Венциона уденциой цены иментики		1	
бизитика пъд виную контрилку.		1.000	
необеспечения группчебжениям, к	0.71	1.35	0.26
spersero usee austoneeux yrachice.	588.077	10000	
обеспиченных гозорнаборнами			

#### Саранична положен в принципента 2011 (Вистема учестве Честа П. Основна верхня получе опента 2011 г.)

#### Корректировки на наличие кооперникаций для цон ченельных участков, расположенных в Санко-Петербурге

		Auro									
R	manus.	Oncytone year	3	r	B. K. T. Nouse	3,5	3.6.K.1 Kown	E & T.	3. f. d. 6 7. Septe		
Ī	Oregres-	9%	-12%	-126	17%	3%	30%	-00%	Ale		
		40	25	-4%	2%	186	1150	-3%	7.45		
d	- 1	23%	475	Eh.	2%	-15%	-12%	44	-00%		
į	B, K, T,	20%	2%	26.	9%	-17%	1000	THE	MIL		
į	3,5	47%	175	18%	27%	Ph.	200	- 25	-11%		
ŝ	8.8.K.S	4%	DP5	156	TP%	3	Ph	46	-19%		
1	T, B, S, E,	45	160	38.6	10%	3/8	45	95	-10%		
	3. F. E. E.		85.	42%	366	77%	. 27%	1PS	100		

Corporations concerns a consumer one DEL Assistance yield for the S. Harman Applied for a consumer on DES of

Tafu	ma 6T (m	population	and)
Отношение усотнети цены тенетично разві нак. тенбонотитице екуропебілення в таналогоріва і в прочена етнеуновувани тельоснаблення, ком унившисники пост пор. обостичення відпочаблення и сичалогоріва (ін прочена відпочаблення и сичалогоріва (ін прочена відпочаблення и пост пор. обостичення відпочаблення и сичалогоріва (ін прочена відпочаблення и потворожівання , памеринацияться відпо-	0,03	8.70	0.64
Земельные учеству год выдуструальную хасто	OWY	3 (30	-
Отношению протиной цены заметичнох участном под видустравлиную пестройку неабтейностица в интерновай финативе, и учестной цене заметопичнох участном, объеспечатель оветройной намера.	0.08	SXV	0,04
Опосционое заравленой цена пенетични участное вод виду стримениую местровку, исоболениями притовобителиям, и учетичей цене внаголичных участное, обеспечанных за всембениями.	orall's	6,61	0.82
Отношению удельной цены зекельных режітием над энерхій месокую жегій яйка, жетій ейгіненның індурожуйнен жекі, к уралыной цене ажаппонными участара ябесіненіміның окургалізенняя	0.74	4,43	11.85
Отношение удельного цены заходящих участиме в од индертиченнымую офточного, необходительных почемоворов, в удельного цене энализичных участира объединенных интернациона.	0,68	1.87	0.79
Described processing survey successing			
Отвещения удеофий цень некольтых разотном онд экопротавту ине; инфототорущую дин инфототом и уретногофиям экопротомых учестном инфототорущую закопротомых учестном инфототом от польяблениями.	1010	(0)	0.00
Опредокую протиной цены этемпеных учением под этемую этему могу, (подобративания опредотаблениями, к учением закатомическу учестика, объектичения опредотаблениями,	10.00	1,78	0.00
Отношению удопиной цена этентичных реал тиск таку велучи везгр егго, необхотечнония, понализациям к удопуной удне знализичных учествое, объектечными сенализицией.	0,78	6.60	0,67

#### Elipsenses continuos esperantes de 202, formado sen do 100 filia S. Filiano

Talls	mp 61 to	родилика	(00)
Отношение удельной цены пеленьных участиве под напую вістровку, необхорожных канторожнах з удельной цень віченнямих участивь, ябектеченнях цень віченнямих участивь, ябектеченнях	0.75	0,60	A.86

В поблиции 62 - 65 приведен расчет корректировантия ихигиза колоостиваций для различных и объектор колоостиваций го отдениваемых участкох и объектор импорож по различным какон оразова.

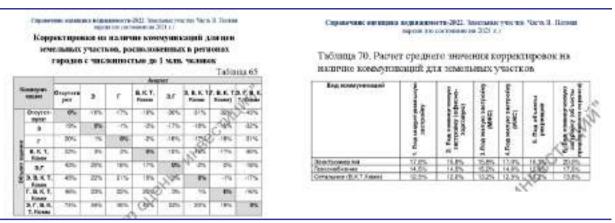
#### Корроссировки из изличие коммуникация для иси имельных участком, расположения облосие и Московский облосие

-0		11 14	- 111		Ares	THE CO.		1000	HALES.
*	****	Oregoven per		r.	6.55	RF	D. B. K. T. Nome	S. S. T. Found	5, F. B. 6
ì	Ongres	.0%	18%	**	2 700	- 00%	-00%	drs	40%
	3	194	25	780	180	- 8%	17%	-0%	20%
v	r	19%	- 100	25	-116	- 16.00	-17%	-1%	-38%
1	S. S. T.	30%	100	FL.	64	44	HK	18%	38%
H	3.5	494.3	196	19%	36.7	254	-116	-7%	-17%
á	3, 3, 6, 1, Keeps	(%	tas.	20%	78%	- Th.	- 19	P5-	18%
H	$F_{i}(\mathbf{B}_{i},\mathbf{B}_{i},F_{i})$	10%	39%	28%	18%	116	- 65	25	78%
	B.C. BOX	30%	- en	45%	40%	30%	196	19%	25

## Copies was reported that substance 2012 from and year for facts & former agrees no companion 2011.1

#### Корректиренке на изличне коммуникаций для цео мменьных участами, расположенных в регинист городов милличению

					. Arm	ese:			
	record.	Broytine year	3	r	A.S. T.	ar	B. B. K. T. Kenne	B. S. S.	A S KA
Ř	Drayeur	24	185	-18m	17%	dis	OP4	274	Stem
	- 3	III's	050	- 65	2%	00%	117%	14	415
è		20%	18	10	7%	19%	-100	1475	-565
ı	E.K.L.	26%	26	36	- 85	21%	300	194.	365
î	3.7	896	285	22%	26.7	-0%	1.30	25	176
á	N. H. R. T.	N/S	305	185	20%	196	29	26	796
	F. B. R. T. Epine	en.	22%	27%	SHIP	1	- 2%	- 174	-35
	3. F. G. K. T. Forms	80%	490	Mr.	San	30%	10%	10%	264



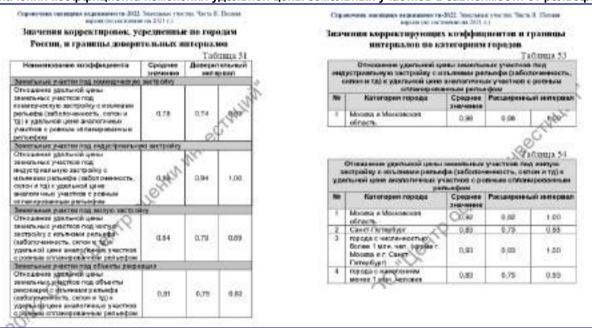
Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 - 2022. 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, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 33.

Таблица 3 Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа



Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

## <u>Форма объекта</u>

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 34).

Таблица 34.

гаолица Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

	ния коэффициента изменения удельной цены земельных участков	Значен	
Группа	Характеристика	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
2	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. 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



Part -

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

recorded drivery observable betterprised foreigner betterprise francisco

Control of the contro

\_\_\_\_

D right seasons becomes tendencing in plants and the latest and the property of the latest and the latest an

Итого расчита Статебност на всигае аттуатично рыченных данных за испекций говоргах

Tipprox	Харыткретніх біркы к ральеферметія	- E8490'8 - HEROIGE	SERVICE VERNICES	Couper
92	Заходивных учести политерый дейной не сильных пунктив. Заходи с сельще «Динення» (Дилудин и в проемности» в Содовартам. Заходи применента транопирть, распи не напри слод, устанувания, и также заходиным учестве сущентельной пречения применент учестве учестве от применент пречения применент учестве учестве от применент учестве учестве применент битом догодинент и деятельной учественного с применент применент реализирования учественного реализирования и применент реализирования и применент реализирования и постольного реализирования постольного реализирования реализи реализирования реали			180
	Речество про однами из переметричными меня фастория"  1. Вененцика у состоя привертной решей у должной проме у должной проме у промененцика у состоя привертной решей у должной промененцика у состоя одна у промененцика у состоя у состоя одна у промененцика у состоя у состоя у состо	4.13	9.96	O.M.
3	Seattleane partition from parents begon on / glass.  (special of the represent the sould)	1.07	1.22	1.12
4	Везедино укастни в папарамных видом на изгре реку, пары и другие вкобо ценное объето предирата. Ужуванийтя	1,50	131	1,19

<sup>\* -</sup> Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.

<sup>\*\* -</sup> 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-01-04-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda

<sup>2.8.</sup> Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

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

#### 2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

#### Наличие подъездных дорог

INCIDENTIAL SERVICE OF A SERVICE I

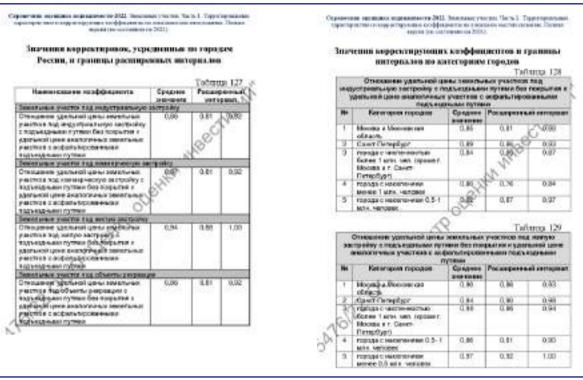
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 35.

Таблица 35. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

10.9. Элемент сремении – транстортная доступность (асфальтированые коэффициона сремен метерам мунас подъеждения к участву)  В детом рещем примент приводите верхитуровите котфиционты, котучествая верхитуровите подъеждения при опсутствия асфаталовите подъеждения участва на развитирую ститивесть развиты подъеждения участва на развитирую ститивесть.  Ввичения корректировок, усредненные верхитуровите усрещения участва о усрещения участва на развитирую ститивесть.  Таблица (26)	филомов починал перединент и 2022 том при при почина почина почина почина почина поряд (п) почина	era mineralization			раменто применяющим выпасность 2012. Эсе поприменто со применую по применую в применую применую применую постоями.	ALC: DESCRIPTION		
подъезайного путом к участвеу)  В дестом рещее прикартся корректирующие софинационных участверей (прости дестом рещее)  возфенциали, котученные по деними статистической (потрустить корректирующие подуставления подобрать подоб					Наименование коэффициинга			
колффициалия, колученные по данным статисической обработки, харистеризурящие вщиние количен уденной цее опсуменных подмещения подмещения при опсумения вофильтовего пократия подмещено вден быльность образования подмещения подмещени			wine.			10000		
России, и границы доверительных вереркалов Таблица 126	колффиционня, полученняю по обработки, зарактеризующие отсутения асфизатового покр земельного участка на развотично	STORMSCE STORMSCE	SECURIO SECURIO DECODERE	Mag and Annual A	Отношению украпиной цении земерь неку участког год, об месты участворе с годь чедениям путами без писрытел в удельной цене яналим этом отключилих участког и экфальтор оканчения под на деньних страностированными под на деньних страностированиями под на день страностированиями под на деньних страностированиями под на день		0.05	NI)
Harmonications in coling and the colonial colorial colonial colorial colonial colorial colonial colonial colonial colonial colonial colonial coloni		September 1	Acemput serie	(CAT				
HAVE LIKE YOU WIND FOR	нидустривлиную застройку с П		18122					
под воздатним в уточки Осе поирбијавја и узаконом цине вискологичница.  законовти ники приститов с	основания учествов с							
под воздания и учения бол порбубува и удальной цине висполновы. —  зофильтированный робура и мыня  путтых  Забыты воздания од комперсионация  затробу	он итыми реастов с О							
International systems described figure  years and presented in the present of the	он или нил участво с		0.80	0.95				
Integration is givened door months (etc.)  Sets are the war presented in	оне или наит участного с	0.87						



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год;
- на сайте https://statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 36, 37.

Таблица 36.

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



	интервалов по ка			
064	Отновление удельной цень, коположенного рядом с объ- еста (водоем, лес, транспор не такого же замельного уче	вктами, пов тная достуг	ьишноциян иность и т.д.)	стоинность , к удельной
-	Калегория городов	Среднее	Розилония	ый интореал
1	Мосика	1.24	1.16	4.30
2	Санит Петербирг	-		()
3	городо с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Моства и г. Санест- Петербург)	1,21	NHP	0 127
4	города с населением 500- 1000 гыс. чел. и уровнем доходов выше оредиего	1,20	11.14	1,27
6	города с населения 500- 1000 тыс чел и урожнем доходов некез среднего	178	1.16	1.29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и урожнем доходов выше ореднега	1,22	1,15	1.29
7	города с населением до 500 тыс. чеп, и урофием доходое несегоредието	1,21	1,14	1,28

Пареження направляющей переменняю па (ВСС). Часто откорые для часть в Парус перемення перемер испект по прираменую при пот фрациями на положение постоями и Пот пос перемення по почения по при ВССС).

#### Значения корректировок, усредненные по городии России

Таблида 130. Отполнение удельной делы зомельного участка, расположението редом с объектами. повышиющим стоиместь объекта (поделы, лек, приплеорены доступность и т.л.), к удельной цене такоро и замельного участка, расположението на удажницем пот. Значения кооффициентов, уорешенирае по городом

Навинование изэффециона	DAMAGE .	- Hotsepan	DERT.
демельные участи под вигую висцоп	1		
Этоль тите уветьной усты- веностьють учества, трасположенного годом с обы етами, повышающеми отновать, объемы (повышем, лек. рамия органа урестра постью и т.д. ), и учествой ценя такого не земерного учества, ракого снем осто на удетьной тите.	OHE.	1at	128
SOMETHING YOU THE RISK OF LOTTE PROPERTY.	myss.	-	
Отном ченте уметьной удерб немотьного учествой удерб аккнячного наром с вбе в страма, повышающими стоям откумеруй педами. Лес. рамент сеттей, обружений педами. Лес. удельной "Оруже" такого не замитыного учеству, фили-почество от замитыного учеству, фили-почество от дружения страм.	1,29	1,23	130

Окронента въ неговарите въда возителе тъв. 2022. Записаване тото пос. Честа 1. Горроторията погодинтърни, тото и на пристируенияте до объемената на населения од телестически Полице переи (де на теления на 1922).

Тиблица 133. Отношнике удельной цены уемелького участве, расположенного радем с объектами. повышающими стоимость объекта (водусм, под, транспортным доступность и т.д.), к уделькой цене типого во условного участка, расположенного на уделения от

них - Темальные участопнод объекты рекровати Категория горацов 146 **Иосяна** HOL HO. Carett Florog Eyer 1,00 города с местанностью более 1 всен чет. (кражет: Москва ит Свыят-Патербургі 1 1.21 1.13 1.29 прода и касключаем 500 горо тыс. чел. в урожный доходом выше креденто 4 Ha. На тарода и насельновы 500 гооф вы чек у уровнем допурательно грефекто 1.28 High mit. города с и восилония до/200 тыс мил и досиния до/орга выши торобъера" 1,13 ня 100 горяда о в арбереновки до 500 тыс. чел и упределени доходов ногое пределене 1.31 1.51 1.11

Окранитель при пенена видениями то ЖСС Токила на учестве. Кыта 1. Тоучетиргального при отпри техно в пороже при отпри со 400 компе на положения или простояния. Полите

#### Значения корректирующих коэффиционно и границаинтерналов по клугорием гиролев.<sup>46</sup>

Тоблица (32. Основление удовникії щена земеналого участки, расположенняго рядем с объектами, комашимовими сремансть объекта (водось), все, тран спортими доступность и т.д.), к удовняют поправоду во замеланого участки, росположенняют из удалениют из замеланого участки, росположенняют из удалениют или замеланого участки под житого экспройну.

18	Кипегория городия	Cerquee :	Personner	
Ť.	Monte	-0. 1	W	1000
2	Caur flatesifys	1,30	1,16	1,01
3	ropoge i representate Serent I who ren impower filosografi Coest/Fatte Systi	OY.10	130	(2)
+	Tocase c receivemen 500 1000. This test is gottened good as	-44	на	4/8
5	порода в населенция (985.1000). Тыс. чел. и урожный доходов и якие оридилий	1,25	1,14	1,27
E	THE THE PERSON AND THE	600	1,08	(22
3	тарафий пассенными до 500 тыс. фут и убовное досидов чесов озверное	121	1.12	1.00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таблица 37.

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

HE KONCHINI, INCOMENDATION OF THE RESIDENCE OF THE PROPERTY OF

Источник: 1. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda.">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022-goda</a>.

#### Близость к объектам, нарушающим экологию местности

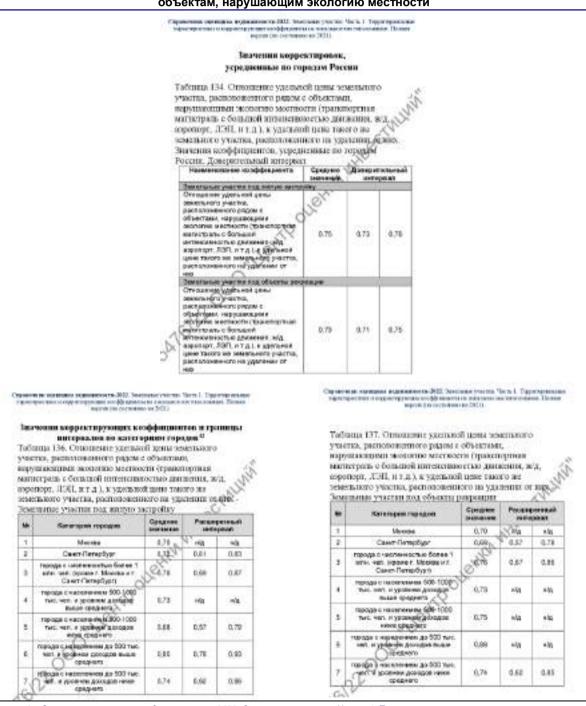
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород. 2022 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://statrielt.ru/;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 39.

Таблица 39. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года 0. Европоровы вородности институтельного придлагаемы в тайтых отвіджувается: Реги рассета Стиб'явлени основа запуальный рычинный гифировари за ис 1.00 Figure community for the last state of the contract for the contract for the last state of the contract for the last state of the last sta 1.00 2/16 1.00 Obstantance State and American State of the 2.04 131 1.11 1.36 4.17 1.50 1.30 1.84 1.00

	мента примена вудения сто (ф. с. нег респриятия и опри турунару со (ф. с. нег воря (п. сестова	NATIONAL PROPERTY.				чени прожимо водинатичество 302 пристигна стор исторую дисколофійс ифесія (по тех)	per la marchia	DESCRIPTION OF STREET	
	<ol> <li>Заченент сраснения - В деятом разхет при соффициенты, получения не</li> </ol>	портов в	орренти	руговше	3112	тения корректирующи: интерпалов по ка		1000.003.2	
0	бработки, хороктеризующие всутствия окраны территории в	8.000000	HARRIE	11111	30	Отнициенно удотилей це недустромнымую застройе, репыван дене онализительных у Патогория отдеров	HA HINDERS	tur yvectic devok teps ospotitesco	on nog
	Засачения корроктиронок, ус		or the ware	Linea	- 100	The state of the s	*******		
					1	Mocana	0.87	0.70	/d/s/
	России, и грамицы довери	HATERING R			2	Carer Ferepöger	0.05	0.79	- 010
ì	Новеспование кооффермента	Среднее экстивее	Dotto	ыны 119 пессиций проен	3	ropoga e verpre-exertare Sonee 1 eron ves dipose r Mosea u r. Cavern	0,87	6.91	Q 050
	Венельные учествегод индуктуваль			1000000		Flerep6yz/1		100	
4	Отношения удельной цены: экмельных участной год	0.88	0.84	0.88		города с населиним менее Т мля, четовет	100	20	- 3
	индустрационую востроику на несоранована территория и удетнами урне внастанию иностория сораниемый теоритория?	Telepho				Отношение удальной цены		участира п	
	Severance yeartist rod reserved weeks	C MITTERLY	1 686	1 030		экспройну на неохранивых внахотическа участное			
	SHARWARE PRETER LEE		-		***	Kareropus ropogos	Среднен значения	Pacumpen	rest recispoco
	HECKE SHOWER TERROPORTER'S				1.	Monte	p.78	0.74	0.82
	aperatual speed analysis delegan				1.2	Cover-Dereptight, 24	0.82	0.77	0.86
	учесткое на охранисамой территории Замесилии учественну импун волу				3	Topoga c vegamenters et Sonos 1 son vez, (vegas r. Modess Fr. Claim	15-	1.5	250
	Отношение удельной цины	0.04	0.01	0.87		Tiersedyari			
	женической участкой под желую жестройну Ма нескранической перектории и удельной цене	10.10.0	2000.11		-6		0,04	6.76	0.90
di	жафиянных участко на офинанной терратории					0.0			
-1	Земельные участи под объекты разо	SHELLERS.		S					
Χ,	Отношение удетьной цеты везапьные участное год объекты референь на неею разлеченой территор их к удетьной цене везапотнения участном на отсеменной технопоми.	0,80	0.81	0.85					
	The state of the s			_					

Источник: 1. Caйm Accoquaquu paзвития рынка недвижимости <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda</a>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

#### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В данном разделе содержаться 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 уравновешивании 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, аналогичных оцениваемым, в регионе может быть оценена в диапазоне как «ниже средней» «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается от 6 до 14 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-Ф3;
- «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-Ф3.

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 «сельскохозяйственное производство».
- 2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «сельскохозяйственное производство».

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 (свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки) все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – *для сельскохозяйственного производства*.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для сельскохозяйственного производства», 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 для сельскохозяйственного производства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 40.

Таблица 40. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

	Вариант ис	пользования
Критерии	Деятельность, связанная с сельскохозяйственным производством	Деятельность, не связанная с сельскохозяйственным производством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	<del>-</del>
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, предназначенный для сельскохозяйственного производства).

## 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.

<u>Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1)</u>. 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 <u>качественных методов</u> 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 <u>методов регрессионного анализа</u> 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.

<u>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 участок может использоваться метод регрессионного анализа.</u>

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:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^{n} (C_{ec}^{i} + \sum_{i=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{oo}^{j} - U_{oa}^{j})) * K_{i},$$

где:

 $C_{\it ec}^{\it i}$  - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$$\sum_{i=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{ob}^{\ j} - U_{oa}^{\ j})$$
 - 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;

 $\it m$  - 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):

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

где:

 $U_1, U_2, ..., U_n$  - 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:

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

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

#### 3. Метод выделения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

<u>Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1)</u>. 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:

- a) 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) <u>метод дисконтирования денежных потоков</u> 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) <u>метод капитализации по расчетным моделям</u> 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.

<u>К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.</u>

#### 1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

#### 2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

#### Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 41.

Таблица 41.

А	нализ возможности использования подходо	в и методов оценки	Таблица 41. 1
Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) под	ход	
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об офертах 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 офертах 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 офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	метод 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:

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

где:

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

 $CF_{i}$  - поток дохода і-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:

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

где:

 $CF_{:}$  - 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:

$$PV = \frac{I}{R},\tag{3}$$

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 30 лет начиная с 01.08.2015 г., т.е. до 31.07.2045 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 278,2 месяца ((31.07.2045 - 01.05.2022)/365\*12=278,2) или 23,2 года.

<u>Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.</u>

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 земельных участков.

В качестве операционных расходов, которые несет собственник объектов оценки (земельных участков), рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» (в ред. от 10.06.2015 №02/03)), размер земельного налога составляет 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

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

$$C_{\text{\tiny HAROS}} = \frac{0.3\% * C_{\kappa a \delta.}}{12 * 100 \%},$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

 $C_{vad}$  - кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник данных - <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a>);

12 - количество месяцев в году.

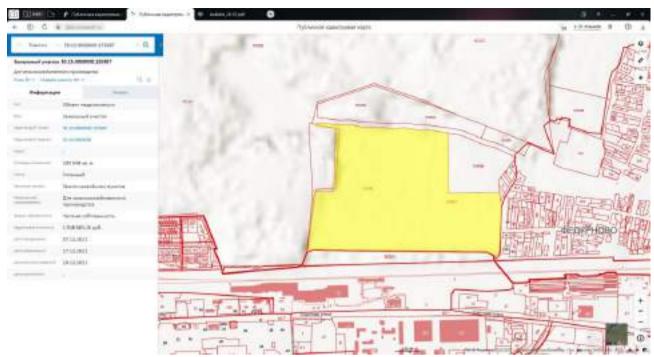
Данные о кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков представлены ниже:

Данные о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:155984:



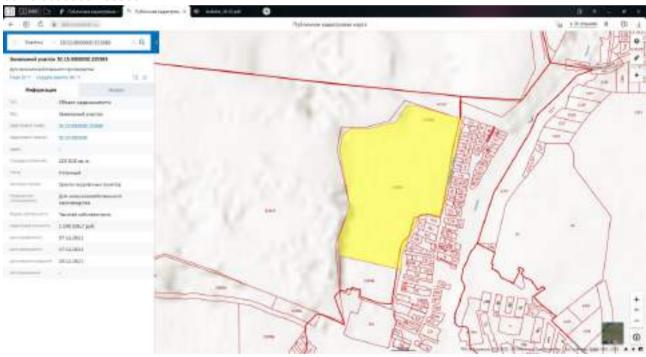
Источник: 1. https://pkk.rosreestr.ru.

Данные о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:155987:



Источник: 1. https://pkk.rosreestr.ru.

Данные о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:155989:



Источник: 1. https://pkk.rosreestr.ru.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 42.

Таблица 42. Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков								
Кадастровый № ЗУ	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка аренды, руб. мес.	Ставка налога, руб. мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес.				
50:15:0000000:155984	325 601,43	338,84	81,40	257,44				
50:15:0000000:155987	1 548 663,16	1 612,97	387,17	1 225,80				
50:15:0000000:155989	1 140 036,70	1 187,68	285,01	902,67				

Источник: 1. Расчёты оценщика.

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.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемых земельных участков без учета обременений.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

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

## Подготовка массива исходных данных

#### Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

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

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 40 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

• количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном

числе;

- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 14 настоящего Отчета.

## Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{yo.} = \frac{C}{S_{oo}}$$
,

где:

 ${\cal C}$  - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

 $S_{_{3V}}$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение ценообразующих факторов.

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

- 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
- 2. Условия финансирования.
- 3. Условия продажи.
- 4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
- 5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
- 6. Вид использования и (или) зонирование:
  - категория объекта;
  - разрешенное использование объекта.
- 7. Местоположение, а именно:
  - адрес объекта;
  - типовая территориальная зона в пределах региона;
  - типовая территориальная зона в пределах города;
  - удаление от МКАД.
- 8. Физические характеристики:
  - площадь;
  - наличие коммуникаций;
  - рельеф объекта;
  - форма объекта.
- 9. Экономические характеристики:
  - уровень операционных расходов;
  - условия аренды;
  - состав арендаторов;
  - иные характеристики.
- 10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
- 11. Другие характеристики:
  - наличие подъездных дорог;
  - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
  - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

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

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика вида использования категория объекта;
- характеристика вида использования разрешенное использование объекта;
- характеристика местоположения удаление от МКАД;
- физическая характеристика площадь объекта;
- другие характеристики наличие факторов, повышающих стоимость объектов.

## Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественных характеристик вида использования объектов-аналогов «категория объекта» и «разрешенное использования объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации  $x_{jq}$  признака  $x_{j}$  ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений уі зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации  $x_{ij}$ = $x_{jq}$ . Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось  $n_{q}$  объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией  $x_{jq}$ .

Тогда этой градации можно присвоить числовую метку  $\widetilde{x}_i^q$ :

$$\widetilde{x}_{j}^{q} = \frac{1}{n_{q}} \sum_{x_{ij} = x_{j}^{q}} y_{i}$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения **у** очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод последовательного числового перекодирования.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено  $\mathbfilde k_1$  уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток  $\widetilde{\mathbfilde x}_j^q$  для градаций  $\mathbfilde x_j^q$  нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков  $\mathbfilde x_j^q$ , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией  $\mathbfilde x_j^q$ :

$$\widetilde{x}_{j}^{q} = \frac{1}{n_{q}} \sum_{x_{ij} = x_{j}^{q}} \varepsilon_{i},$$

где:

 $\mathcal{E}_i = y_i - \widetilde{y}_i$  — разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с  $\mathbf{k}_1$  переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной — она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) «удаление объекта от МКАД» и «площадь объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественных характеристик «категория объекта» и «разрешенное использование объекта».

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектованалогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Населенный пункт		илая жимость		говая жимость		исная жимость	скла	цственно – дская кимость	Земельные участки
	Аренда Продажа		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа



#### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижности

Использования: при проведении росчетов и корректировов. Приведены отдельные данные, полученные по сведению риздтерских фирм, сети Интернет и из первопических издавий по ведвижимости (таба. 1.3.2).

Tofanna 1.3.2

Harapennan Prints	Num		Тергини		20	Офисион		Пришенда тогано-		
45944	Армили	Продрем	Apena	Придова Круппол		Decause	Assess	Продова	Продолжи	
-	2.5	1. 4.7	4.6	6-8	3.6	6-1	5-8	1-10	7-10	
Roperenz	3.5	(5.5)	(5)	0	45	(7)	(6.5)	(9)	(8.53	
25 ST 150 C	1/24	3-6	3-1	4-9	3-3	0-6	4-6	1-10	9-11	
Dransbass, Ma.	60	(5.5)	(4)	(6.5)	(9)	(7.9)	(5)	(9)	(10)	
Physicians	24/	4-6	3-4	5-9	3-6	6-10	4-6	3-10	9-11	
Пресиляр	(D)	37	(3,5)	(7,5)	[4,5]	1-10	(5)	(9) 8-13	(10)	
Mican			+1	8.9	+6		4.5		8-13	
7100.000	(3.5)	.00	(4.5)	(8.5)	(5)	7-10	(5.5)	(9.5)	(00)	
Hoseustapes	3.5	6.5	6.6	19	48	(8.5)	44	F-10	8-33	
Pecros-su-	34	1-7	44	#-10	(5)	6-10	5-7	9-11	10-12	
Joery	(3.5)	(5.5)	(5)	(9.5)	(5)	(8)	(6)	0.8	(III	
-	2.4	1.0	4.77	6.10	3.5	1.10	1.3	6-12	8.11	
C-Deseptype	(3)	(5)	(5.5)	-53	(0)	695	(7)	QB	(2.5)	
Среднее до кружным городим в мие 2022 г.	2,3	8,8	4,	C.	4,0	8,1	8,7	9,4	9,1	
	1 114		1000	Срадиля		1 907905	3000	ALC: NOT A STATE OF	1 300000	
Взадевосток	3.4	54	23	68	46.	59	3-6	8-10	8-12	
200000000000000000000000000000000000000	(3) 34	53	(0) 43	1-10	33	(7.5)	0.5	5-12	900	
Check	(3)	(6.5)	(5.5)	(5)	(9)	(2)	0.50	000	(10)	
	3.5	7.10	Turk!	6.0	- 60	7.18	10.00	1.11	10-12	
Севестина	7.0		14	1000	74 7	and the same of th	1/4	45.55		
100 mg	(4)	(8.5)		0.9		(8.5)		(3/8)	(0.1)	
Стипостоп.	3.5	5-6	3-5	5.0	4.6	59	7-6	6-13	9-11	
- Tapone	(8)	(6.5)	(8.5)	(7)	(5)	(7.5)	(4.5)	(18)	(9.5)	
Transion	3-5	5-6	4-6	3-10	+0	3-10	3-7	3-11	10-11	
37373	90	(1,1)	(5)	8-10	(5)	(P)	持	10-13	10-12	
Teeps	(60)	(5)	(5)	600	(5)	690	Ol-	000	00	
Ореднее по	57	- 52	7/9	95	100	97	100	500	9.17	
средням городня в ине 2012 г.	8,7	6	4,1	8,1	4,8	8,4	19	100	10,4	
			Detection	продав	RECEDENTAL	пункты		100		
Мисковчаля	4-6	5.0	5-7	9-10	5-8	9-11	7.0	1-13	9-12	
OSTROTE RADIA 2010 F	(5)	(7)	(8)	(9,5)	(7)	(10)	(11)	(0.00)	(10,3)	
Dinerius, Be	NO-ANIATA	WIND COMPANY	annyone .						12	

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 44.

Таблица 44. Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект- аналог	Цена объекта- аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта- аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	808 672 000	-10,5	723 761 440	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	307 110 000	-10,5	274 863 450	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	27 000 000	-10,5	24 165 000	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	78 250 000	-10,5	70 033 750	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

	Цена		Цена объекта-	Удаление			
Объект- аналог	объекта- аналога, руб.	Скидка, %	аналога после скидки, руб.	удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 5	60 000 000	-10,5	53 700 000	15	115 579	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	40 854 000	-10,5	36 564 330	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	29 000 000	-10,5	25 955 000	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	141 682 000	-10,5	126 805 390	31	827 796	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	397 197 000	-10,5	355 491 315	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	288 833 000	-10,5	258 505 535	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	41 189 000	-10,5	36 864 155	26	241 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	86 360 000	-10,5	77 292 200	40	488 684	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	21 783 000	-10,5	19 495 785	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	89 829 000	-10,5	80 396 955	37	583 978	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	68 463 000	-10,5	61 274 385	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	349 078 000	-10,5	312 424 810	30	2 375 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного
Объект 17	157 007 000	-10,5	140 521 265	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 18	42 739 000	-10,5	38 251 405	30	241 677	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 19	31 046 000	-10,5	27 786 170	30	172 703	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 20	36 675 000	-10,5	32 824 125	30	207 225	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 21	25 124 000	-10,5	22 485 980	30	140 157	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 22	36 028 000	-10,5	32 245 060	30	204 017	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 23	76 766 000	-10,5	68 705 570	30	490 000	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 24	108 595 000	-10,5	97 192 525	45	706 477	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
	147 043 000	-10,5	131 603 485	32	973 862	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 26	63 694 000	-10,5	57 006 130	48	363 064	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
	147 194 000	-10,5	131 738 630	31	973 870	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 28	49 496 000	-10,5	44 298 920	48	282 663	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
						назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 29	70 011 000	-10,5	62 659 845	28	399 413	назначения земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 30 Объект 31	38 147 000 62 000 000	-10,5 -10,5	34 141 565 55 490 000	26 23	216 000 69 200	назначения земли населенных пунктов	производства  личное подсобное хозяйство
	313 363 000	-10,5	280 459 885	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного	личное подсобное хозяйство
Объект 33	239 525 000	-10,5	214 374 875	36	1 575 331	назначения земли сельскохозяйственного	личное подсобное хозяйство
Объект 34	64 603 000	-10,5	57 819 685	26	360 000	назначения земли сельскохозяйственного	личное подсобное хозяйство
Объект 35	79 030 000	-10,5	70 731 850	40	520 000	назначения земли сельскохозяйственного	личное подсобное хозяйство
	126 481 000	-10,5	113 200 495	36	832 000	назначения земли сельскохозяйственного	личное подсобное хозяйство
Объект 37	37 177 000	-10,5	33 273 415	36	244 585	назначения земли сельскохозяйственного	личное подсобное хозяйство
Объект 38	46 959 000	-10,5	42 028 305	36	309 000	назначения земли сельскохозяйственного	личное подсобное хозяйство
Объект 39	39 016 000	-10,5	34 919 320	38	257 000	назначения земли сельскохозяйственного	личное подсобное хозяйство
Объект 39	6 000 000	-10,5	5 370 000	20	21 885	назначения земли сельскохозяйственного	для сельскохозяйственного
Объект 41	48 000 000	-10,5				назначения	производства для сельскохозяйственного
			42 960 000	55	96 302	земли населенных пунктов земли сельскохозяйственного	производства для сельскохозяйственного
Объект 42 Объект 43	10 000 000 13 450 000	-10,5 -10,5	8 950 000 12 037 750	29 25	40 000 24 500	назначения земли сельскохозяйственного	производства  для сельскохозяйственного
OUBERT 43	13 430 000	-10,5	12 03/ /30	2ن	24 300	земли сельскохозяиственного	для сельскохозяиственного

Объект- аналог	Цена объекта- аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта- аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
						назначения	производства
Объект 44	14 900 000	-10,5	13 335 500	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 45	6 250 000	-10,5	5 593 750	29	25 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 46	24 000 000	-10,5	21 480 000	8	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектованалогов на наличие других характеристики, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов не имеют указанные факторы в отличие от оцениваемых объектов, которые указанные факторы имеют. В рамках настоящего Отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость

объектов, определена на основе данных, представленных на сайте <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a>. Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов,

представлены в табл. 45. Таблица 45.

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

Ассоциация

Статриелт

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

Fare-time August representation processed or announce assessment of particles (any forestiment ACA STATE (1))

0 -

В тори оченира рымер немерения речества должного, ито рыстих, комощен направления или вытокутко фарму, как учества и праводанную уплости настигать, как с другим недистигания при потавъем, национального предпавателя на должно должного.

Tipprox.	Парагористика формых рабонфизически	28400	SERVICE.	Couper
21	Законувания учества потетрый деней» в состанных проезпостания состание образования для образования проезпостания состания образования для образования такженнях учества состания состания образования законувания учества состания образования образования учества образования образования образования учество образования образования безпостания образования состания состания состания образования состания			180
2	Принитильной уделен из перементальных верез фактория     Принитильных участих принитильных фактор должных принитильных реализация должных участих принитильных принитильных участих принитильных участих принитильных участих принитильных участих принитильных участих принитильных реализация должных должных реализация должных реализация должных дол	4.03	9.96	985
3	Statistical partition from parties deposite / parti- reparted rape represent temporal?	1.07	1.22	1,12
4	Пенеданию укастом в поткроменция выром на изгре, реку, парах и другие вкобо ценным объекта предодного. Ученачеств	1,50	131	1,19

<sup>\* -</sup> Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

$$\Pi = (\frac{K_{OU}}{K_{OA}} - 1) * 100\% ,$$

где:

 $K_{\it OU}$  - значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

 $K_{OA}$  - значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

<sup>\*\* -</sup> 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. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda</a>

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$\Pi = (\frac{1,19}{1} - 1) * 100\% = 19\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$\Pi = (\frac{1,19}{1,19} - 1) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объекта-аналога № 37, у которого река протекает по его территории, составит:

$$\Pi = (\frac{1,19}{1.31} - 1) * 100\% = -9\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), представлены в табл. 46.

Таблица 46. Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек)

Объект- аналог	Цена объекта- аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта- аналога, руб.	Удельная цена объекта- аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	723 761 440	19	861 276 114	737	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	274 863 450	0	274 863 450	619	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	24 165 000	0	24 165 000	636	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	70 033 750	19	83 340 163	266	37	313 000	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	53 700 000	0	53 700 000	465	15	115 579	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	36 564 330	19	43 511 553	231	50	188 600	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	25 955 000	0	25 955 000	98	63	263 761	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	126 805 390	19	150 898 414	182	31	827 796	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	355 491 315	19	423 034 665	161	45	2 631 000	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	258 505 535	19	307 621 587	182	38	1 690 000	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	36 864 155	0	36 864 155	153	26	241 000	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	77 292 200	19	91 977 718	188	40	488 684	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	19 495 785	19	23 199 984	193	37	120 480	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	80 396 955	19	95 672 376	164	37	583 978	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	61 274 385	19	72 916 518	167	35	437 178	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	312 424 810	0	312 424 810	132	30	2 375 000	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства

Объект- аналог	Цена объекта- аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта- аналога, руб.	Удельная цена объекта- аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 17	140 521 265	0	140 521 265	133	28	1 059 824	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	38 251 405	19	45 519 172	188	30	241 677	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	27 786 170	19	33 065 542	191	30	172 703	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	32 824 125	0	32 824 125	158	30	207 225	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	22 485 980	19	26 758 316	191	30	140 157	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	32 245 060	19	38 371 621	188	30	204 017	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	68 705 570	0	68 705 570	140	30	490 000	земли сельскохозяйственног о назначения земли	для сельскохозяйственного производства для
Объект 24	97 192 525	19	115 659 105	164	45	706 477	сельскохозяйственног о назначения земли	сельскохозяйственного производства для
Объект 25	131 603 485	19	156 608 147	161	32	973 862	сельскохозяйственног о назначения земли	сельскохозяйственного производства для
Объект 26	57 006 130	19	67 837 295	187	48	363 064	сельскохозяйственног о назначения земли	сельскохозяйственного производства для
Объект 27	131 738 630	19	156 768 970	161	31	973 870	сельскохозяйственног о назначения земли	сельскохозяйственного производства для
Объект 28	44 298 920	19	52 715 715	186	48	282 663	сельскохозяйственног о назначения земли	сельскохозяйственного производства для
Объект 29	62 659 845	19	74 565 216	187	28	399 413	сельскохозяйственног о назначения земли	сельскохозяйственного производства для
Объект 30	34 141 565	19	40 628 462	188	26	216 000	сельскохозяйственног о назначения земли населенных	сельскохозяйственного производства личное подсобное
Объект 31 Объект 32	55 490 000 280 459 885	19 19	66 033 100 333 747 263	954 162	23 36	69 200 2 062 000	пунктов земли сельскохозяйственног	хозяйство
Объект 33	214 374 875	19	255 106 101	162	36	1 575 331	о назначения земли сельскохозяйственног	хозяйство
Объект 34	57 819 685	19	68 805 425	191	26	360 000	о назначения земли сельскохозяйственног	хозяйство личное подсобное хозяйство
Объект 35	70 731 850	19	84 170 902	162	40	520 000	о назначения земли сельскохозяйственног	личное подсобное хозяйство
Объект 36	113 200 495	19	134 708 589	162	36	832 000	о назначения земли сельскохозяйственног	личное подсобное хозяйство
Объект 37	33 273 415	-9	30 278 808	124	36	244 585	о назначения земли сельскохозяйственног	личное подсобное хозяйство
Объект 38	42 028 305	19	50 013 683	162	36	309 000	о назначения земли сельскохозяйственног	личное подсобное хозяйство
Объект 39	34 919 320	19	41 553 991	162	38	257 000	о назначения земли сельскохозяйственног о назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 40	5 370 000	19	6 390 300	292	20	21 885	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 41	42 960 000	19	51 122 400	531	55	96 302	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 42	8 950 000	19	10 650 500	266	29	40 000	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства

Объект- аналог	Цена объекта- аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта- аналога, руб.	Удельная цена объекта- аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 43	12 037 750	19	14 324 923	585	25	24 500	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 44	13 335 500	19	15 869 245	648	21	24 500	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 45	5 593 750	19	6 656 563	266	29	25 000	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 46	21 480 000	19	25 561 200	639	8	40 000	земли сельскохозяйственног о назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

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

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

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 47.

Результаты пасчета коэффициента коппеляции

Таблица 47.

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции		
Удаление от МКАД	-0,24		
Площадь	-0,3		
Категория	подлежит процедуре перекодирования		
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования		

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, являются:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,24);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 48.

Таблица 48. Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

	-		Yanayanyanya	•				
Объект-	Характеристика объекта							
аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м			
Объект 1	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	737			
Объект 2	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	619			
Объект 3	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	636			
Объект 4	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	266			

Степень связи по таблице Чеддока слабая

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

от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7) от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9) от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Объект-	Характеристика объекта				
аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 5	15	115 579	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	465
Объект 6	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	231
Объект 7	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	98
Объект 8	31	827 796	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	182
Объект 9	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	161
Объект 10	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	182
Объект 11	26	241 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	153
Объект 12	40	488 684	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	188
Объект 13	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	193
Объект 14	37	583 978	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	164
Объект 15	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	167
Объект 16	30	2 375 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	132
Объект 17	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	133
Объект 18	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	188
Объект 19	30	172 703	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	191
Объект 20	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	158
Объект 21	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	191
Объект 22	30	204 017	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	188
Объект 23	30	490 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	140
Объект 24	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	164
Объект 25	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	161
Объект 26	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	187
Объект 27	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	161
Объект 28	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	186
Объект 29	28	399 413	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	187
Объект 30	26	216 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	188
Объект 31	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	954
Объект 32	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 33	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 34	26	360 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	191
Объект 35	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 36	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 37	36	244 585	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	124
Объект 38	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162

Объект-	Характеристика объекта						
аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м		
Объект 39	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162		
Объект 40	20	21 885	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	292		
Объект 41	55	96 302	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	531		
Объект 42	29	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	266		
Объект 43	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	585		
Объект 44	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	648		
Объект 45	29	25 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	266		
Объект 46	8	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	639		

Источник: 1. Анализ оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта» имеет следующий вид:

$$C_{yo.} = 441,727918 \;\; 5 - 3,7677113 \;\; *R - 0,0000785 \;\; *S_{oo.},$$

где:

 $R\,$  - удаление объекта от МКАД, км;

 $S_{\it o ar o}$ . - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога					
Объект- аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м		
Объект 1	737	184	553		
Объект 2	619	241	378		
Объект 3	636	307	329		
Объект 4	266	278	-12		
Объект 5	465	376	89		
Объект 6	231	239	-8		
Объект 7	98	184	-86		
Объект 8	182	260	-78		
Объект 9	161	66	95		
Объект 10	182	166	16		
Объект 11	153	325	-172		
Объект 12	188	253	-65		
Объект 13	193	293	-100		
Объект 14	164	257	-93		
Объект 15	167	276	-109		
Объект 16	132	142	-10		
Объект 17	133	253	-120		
Объект 18	188	310	-122		
Объект 19	191	315	-124		
Объект 20	158	312	-154		
Объект 21	191	318	-127		
Объект 22	188	313	-125		
Объект 23	140	290	-150		
Объект 24	164	217	-53		
Объект 25	161	245	-84		
Объект 26	187	232	-45		
Объект 27	161	249	-88		
Объект 28	186	239	-53		

Объект- аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 29	187	305	-118
Объект 30	188	327	-139
Объект 31	954	350	604
Объект 32	162	144	18
Объект 33	162	182	-20
Объект 34	191	316	-125
Объект 35	162	250	-88
Объект 36	162	241	-79
Объект 37	124	287	-163
Объект 38	162	282	-120
Объект 39	162	278	-116
Объект 40	292	365	-73
Объект 41	531	227	304
Объект 42	266	329	-63
Объект 43	585	346	239
Объект 44	648	361	287
Объект 45	266	331	-65
Объект 46	639	408	231

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 50.

Таблица 50. Результаты расчета индексов перекодирования

	Результаты расчета индексов перекодирования Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»				
Объект-аналог	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения			
Объект 1	553				
Объект 2	378				
Объект 3	329				
Объект 4		-12			
Объект 5		89			
Объект 6		-8			
Объект 7		-86			
Объект 8		-78			
Объект 9		95			
Объект 10		16			
Объект 11		-172			
Объект 12		-65			
Объект 13		-100			
Объект 14		-93			
Объект 15		-109			
Объект 16		-10			
Объект 17		-120			
Объект 18		-122			
Объект 19		-124			
Объект 20		-154			
Объект 21		-127			
Объект 22		-125			
Объект 23		-150			
Объект 24		-53			
Объект 25		-84			
Объект 26		-45			
Объект 27		-88			
Объект 28		-53			
Объект 29		-118			
Объект 30		-139			

	Ошибка аппроксимации д	ля объектов с «категорией»
Объект-аналог	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 31	604	
Объект 32		18
Объект 33		-20
Объект 34		-125
Объект 35		-88
Объект 36		-79
Объект 37		-163
Объект 38		-120
Объект 39		-116
Объект 40		-73
Объект 41	304	
Объект 42		-63
Объект 43		239
Объект 44		287
Объект 45		-65
Объект 47		231
Индекс для перекодирования (оцифровки)	434	-53

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» 434;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» (минус) 53.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

Трехфакторная модель «Удельная цена — «удаление от МКАД», «площадь объекта», «категория объекта» имеет следующий вид:

$$C_{_{V\partial.}} = 556,\!440570\;\;3$$
 - 7,7506159 \*  $R$  - 0,0000395 \*  $S_{_{o\delta.}}$  + 1,0711826 \*  $K$  ,

где:

 $R\,$  - удаление объекта от МКАД, км;

 $S_{o\delta}$  - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога					
Объект-	Удельная	Удельная цена по модели,	Ошибка		
аналог	цена, руб./кв. м	руб./кв. м	аппроксимации, руб./кв. м		
Объект 1	737	634	103		
Объект 2	619	663	-44		
Объект 3	636	749	-113		
Объект 4	266	201	65		
Объект 5	465	379	86		
Объект 6	231	105	126		
Объект 7	98	1	97		
Объект 8	182	227	-45		
Объект 9	161	47	114		
Объект 10	182	138	44		
Объект 11	153	289	-136		
Объект 12	188	170	18		
Объект 13	193	208	-15		
Объект 14	164	190	-26		
Объект 15	167	211	-44		
Объект 16	132	173	-41		
Объект 17	133	241	-108		

Объект- аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 18	188	258	-70
Объект 19	191	260	-69
Объект 20	158	259	-101
Объект 21	191	262	-71
Объект 22	188	259	-71
Объект 23	140	248	-108
Объект 24	164	123	41
Объект 25	161	213	-52
Объект 26	187	113	74
Объект 27	161	221	-60
Объект 28	186	116	70
Объект 29	187	267	-80
Объект 30	188	290	-102
Объект 31	954	840	114
Объект 32	162	139	23
Объект 33	162	158	4
Объект 34	191	284	-93
Объект 35	162	169	-7
Объект 36	162	188	-26
Объект 37	124	211	-87
Объект 38	162	208	-46
Объект 39	162	195	-33
Объект 40	292	344	-52
Объект 41	531	591	-60
Объект 42	266	273	-7
Объект 43	585	305	280
Объект 44	648	336	312
Объект 45	266	274	-8
Объект 46	639	436	203

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов	с «разрешенным использованием
Оо вект-аналог	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство
Объект 1	103	
Объект 2	-44	
Объект 3	-113	
Объект 4	65	
Объект 5	86	
Объект 6	126	
Объект 7	97	
Объект 8	-45	
Объект 9	114	
Объект 10	44	
Объект 11	-136	
Объект 12	18	
Объект 13	-15	
Объект 14	-26	
Объект 15	-44	
Объект 16	-41	
Объект 17	-108	
Объект 18	-70	
Объект 19	-69	

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с	с «разрешенным использованием»
Ооъект-аналог	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство
Объект 20	-101	
Объект 21	-71	
Объект 22	-71	
Объект 23	-108	
Объект 24	41	
Объект 25	-52	
Объект 26	74	
Объект 27	-60	
Объект 28	70	
Объект 29	-80	
Объект 30	-102	
Объект 31		114
Объект 32		23
Объект 33		4
Объект 34		-93
Объект 35		-7
Объект 36		-26
Объект 37		-87
Объект 38		-46
Объект 39		-33
Объект 40	-52	
Объект 41	-60	
Объект 42	-7	
Объект 43	280	
Объект 44	312	
Объект 45	-8	
Объект 46	203	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	4	-17

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «разрешенное использование»:

- вид разрешенного использования объекта «для сельскохозяйственного производства» 4;
- вид разрешенного использования объекта «для ведения ЛПХ» (минус) 17.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53. Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-		ственные еристики	Качественн	Удельная	
аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование	- цена, руб./кв. м
Объект 1	44	1 168 600	434	4	737
Объект 2	44	443 800	434	4	619
Объект 3	35	38 000	434	4	636
Объект 4	37	313 000	-53	4	266
Объект 5	15	115 579	-53	4	465
Объект 6	50	188 600	-53	4	231
Объект 7	63	263 761	-53	4	98
Объект 8	31	827 796	-53	4	182
Объект 9	45	2 631 000	-53	4	161
Объект 10	38	1 690 000	-53	4	182
Объект 11	26	241 000	-53	4	153
Объект 12	40	488 684	-53	4	188
Объект 13	37	120 480	-53	4	193

Объект-		ственные еристики	Качественные характеристики		Удельная
аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование	цена, руб./кв. м
Объект 14	37	583 978	-53	4	164
Объект 15	35	437 178	-53	4	167
Объект 16	30	2 375 000	-53	4	132
Объект 17	28	1 059 824	-53	4	133
Объект 18	30	241 677	-53	4	188
Объект 19	30	172 703	-53	4	191
Объект 20	30	207 225	-53	4	158
Объект 21	30	140 157	-53	4	191
Объект 22	30	204 017	-53	4	188
Объект 23	30	490 000	-53	4	140
Объект 24	45	706 477	-53	4	164
Объект 25	32	973 862	-53	4	161
Объект 26	48	363 064	-53	4	187
Объект 27	31	973 870	-53	4	161
Объект 28	48	282 663	-53	4	186
Объект 29	28	399 413	-53	4	187
Объект 30	26	216 000	-53	4	188
Объект 31	23	69 200	434	-17	954
Объект 32	36	2 062 000	-53	-17	162
Объект 33	36	1 575 331	-53	-17	162
Объект 34	26	360 000	-53	-17	191
Объект 35	40	520 000	-53	-17	162
Объект 36	36	832 000	-53	-17	162
Объект 37	36	244 585	-53	-17	124
Объект 38	36	309 000	-53	-17	162
Объект 39	38	257 000	-53	-17	162
Объект 40	20	21 885	-53	4	292
Объект 41	55	96 302	434	4	531
Объект 42	29	40 000	-53	4	266
Объект 43	25	24 500	-53	4	585
Объект 44	21	24 500	-53	4	648
Объект 45	29	25 000	-53	4	266
Объект 46	8	40 000	-53	4	639

На основе полученного массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованных качественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта;
- индекс, учитывающий разрешенное использования объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 9.

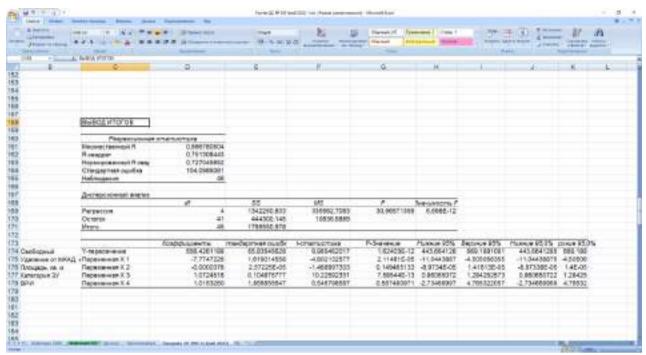


Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,75). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{vo} = 556,426118 \ 8 - 7,7747226 \ *R - 0,0000378 \ *S_{oo} + 1,0724516 \ *K + 1,0153260 \ *V$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

 $S_{ab}$  - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

 $V\,$  - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

### Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объекта от МКАД – 16 км, что соответствует фактическим данным;

 $S_{ab}$  - площадь объекта, кв. м – согласно данным, представленным в документах на объекты;

K - индекс, учитывающий категорию объекта — 434, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта - 4, что соответствует индексу разрешенного использования объектов «для сельскохозяйственного производства».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений Индекс, Индекс, Удельна

Nº ⊓/⊓	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Индекс, учитывающий назначение объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0000000:155984	16	62 979,0	434	4	899
2	50:15:0000000:155987	16	299 548,0	434	4	890
3	50:15:0000000:155989	16	220 510,0	434	4	893

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{o \delta.} = S_{o \delta u \mu.} * C_{y \delta.}$$
,

где:

 $S_{oar{o}w}$  – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

 $C_{va}$  – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

<b>№</b> п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979,0	899	56 618 121
2	50:15:0000000:155987	299 548,0	890	266 597 720
3	50:15:0000000:155989	220 510,0	893	196 915 430

Источник: 1. Расчеты оценщика.

### 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:

$$R_{\kappa anum} = R_f + \Pi_{puck uhb.} + \Pi_{nukb} + \Pi_{uhb.meheà},$$

где:

 $R_{\scriptscriptstyle f}$  – безрисковая ставка;

 $\Pi_{\mathit{риск\,инв}}$  - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

 $\Pi_{muse}$  - поправка на низкую ликвидность;

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

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

Итоговая расчетная зависимость, для определения  $R_{\,f}\,$  – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{IKO-O\Phi3}/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

 $R_{_{\it f}}$  - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

 $R_{{\scriptscriptstyle LKO}-{\scriptscriptstyle O}{\scriptscriptstyle O}{\scriptscriptstyle O}{\scriptscriptstyle S}}$  - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2022 г. (период с 03.01.2022 г. по 27.05.2022 г.).

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности за период, %
0,25	3	12,33

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности за период, %
0,5	6	11,73
0,75	9	11,35
1	12	11,11
2	24	10,7
3	36	10,57
5	60	10,47
7	84	10,4
10	120	10,31
15	180	10,21
20	240	10,15
30	360	10,09

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 20 до 30 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

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

$$R_{TKO-O\Phi^3} = -0.006 * T + 10.27$$
,

где:

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

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя (оставшийся срок аренды 23,2 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{IKO-O\Phi 3} = -0.006 * 23.2 + 710.27 = 10.13$$

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

21 февраля 2022 г., президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года, после чего 24 февраля началась специальная операция в Донбассе, в результате начала которой произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

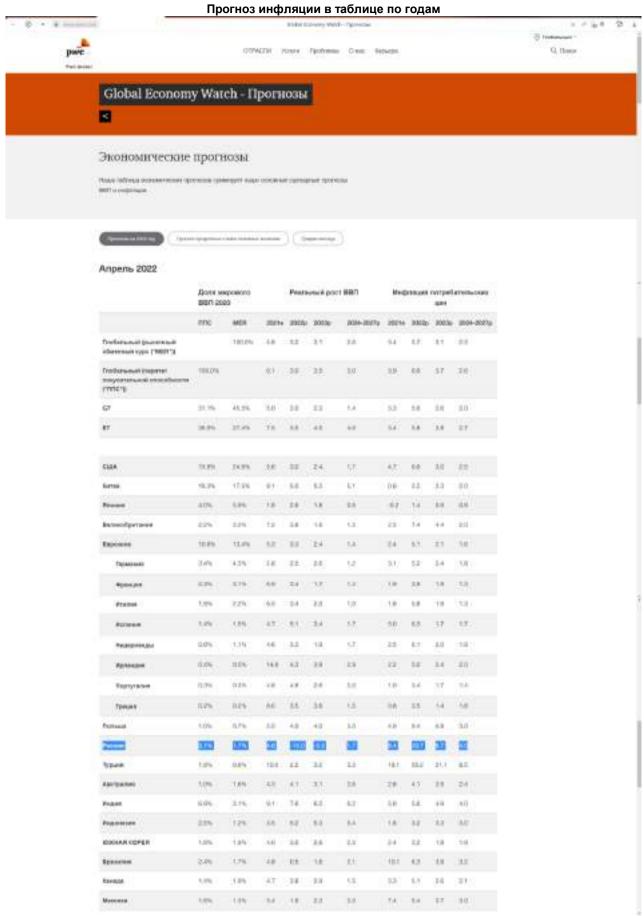
Начиная с 2021 года в Российской Федерации увеличивается инфляция, значение которой не совпадает с с прогнозными значениями, опубликованными на сайте Министерства экономического развития РФ:

- «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (ссылка на источник

   https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy socialno ekonomicheskogo razvitiva rf na 2022 god i na planovyy period 2023 i 2024 godov.html):
- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации <a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\_socialno\_ekonomicheskogo\_razvitiya/prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_prognoz\_socialno\_ekono

В связи с этим оценщик принял решение для определения годовой инфляции в России использовать данные, опубликованные на сайте <a href="https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html">https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html</a> и представленные в табл. 57.

## Таблица 57.



Источник: 1. <a href="https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html">https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html</a>.

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{cp.zoo.})^{1/n} ,$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

 $I_{cp,zod}$  - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 58.

Таблица 58. Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период на основании инфляции потребительских цен

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2022	120,7	1,207
2	2023	108,7	1,087
3	2024	104,0	1,04
4	2025	104,0	1,04
5	2026	104,0	1,04
6	2027	104,0	1,04
Среднее значе	ние выборки		1,074

Источник: 1. <a href="https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html">https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html</a>. Расчеты оценщика.

Среднее значение прогнозной годовой инфляции в РФ за период 2022-2027 г.г. составляет 7,4%. Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{ckop.} = \frac{1 + K/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

 $K_{\mathit{скор.}}$  - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$K_{\it cкop.} = \frac{1+10,\!13\,/100}{1+7.4\,/100} - 1 = 0,\!0254$$
 , что соответствует 2,54%

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 2,54%.

### 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 сооружение 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. 59.

Таблица 59.

Факторы риска, в	пияющие на объе	кт не	двих	кимс	сти						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cı	истематический рис	к									
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Hed	систематический ри	ІСК									
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	1	1	0	1	0	1	0	0
Взвешенный итог		9	2	3	4	0	6	0	8	0	0
Сумма						3	32				
Количество факторов						1	4				
Средневзвешенное значение балла			2,29								
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						2,2	90=				

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:

$$r_{\text{\tiny \it DUKG}} = \frac{R*n}{12} \,,$$

где:

 $r_{_{\mathit{ЛИК6}}}$  – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12- общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков «для сельскохозяйственного использования» составляет от 6 до 14 мес. (см. разд. 3.2 настоящего Отчета). В рамках настоящего Отчета использовалось среднее значение данного показателя в размере 10 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 10 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{\text{ликв.}} = \frac{2,54\% * 10}{12} = 2,12\%$$

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:

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

где:

 $r_{_{_{\mathit{TUKE}}}}$  - премия за низкую ликвидность.

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

$$\Pi_{\text{ликв}} = (\frac{2,12/100}{1-2,12/100})*100 = 2,17\%$$

### 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 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей, а также досрочного прекращения действия Договора аренды. Значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,75% (среднее значение между 0,5 и 1%).

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	2,54
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,29
Премия за низкую ликвидность	2,17
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75
Годовая ставка дисконтирования	7,75
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,6237

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

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

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  $PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+r)^n}$  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. %:

 $C'_{3V}$  - 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:

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

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:

$$D = \frac{1}{(1+0.6237/100)^{278.2}} = 0,1773$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 61.

Таблица 61. Результаты расчета значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Остав- шийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитали- зирован- ный доход, руб.	Дисконт- ный множи- тель для продажи после окон- чания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	орременением
50:15:0000000:155984	56 618 121	257,44	278,2	0,6237	41 047	0,1773	10 038 393	10 072 350	10 100 000
50:15:0000000:155987	266 597 720	1 225,80	278,2	0,6237	186 097	0,1773	47 267 776	47 429 461	47 400 000
50:15:0000000:155989	196 915 430	902,67	278,2	0,6237	126 643	0,1773	34 913 106	35 032 170	35 000 000
Итого									92 500 000

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:

92 500 000 pyб.,

#### в том числе:

<b>№</b> п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	10 100 000
2	50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	47 400 000
3	50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	35 000 000

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:

## 92 500 000

# (Девяносто два миллиона пятьсот тысяч) рублей,

### в том числе:

<b>№</b> п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	10 100 000
2	50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	47 400 000
3	50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	35 000 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствие 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 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
- 2. Справочник оценщика недвижимости 2022. 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, 2022 год.
- 3. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

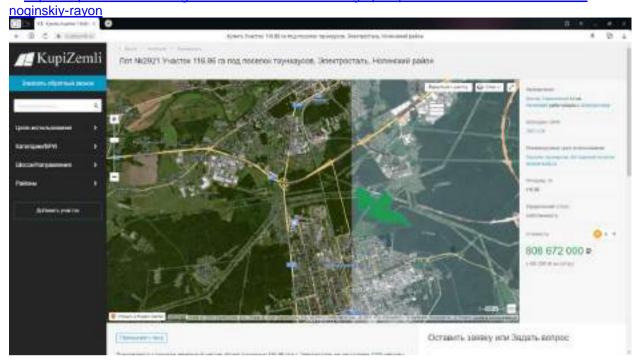
### 3. Методическая литература

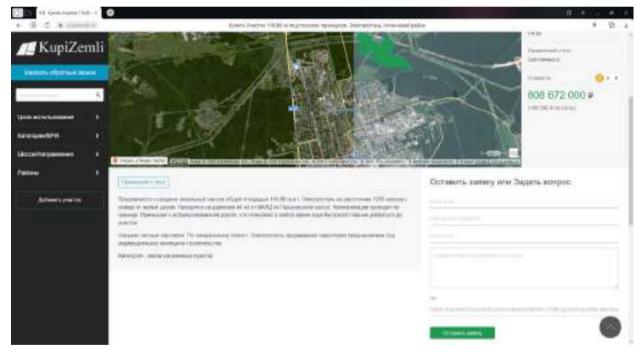
- 1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: ПИТЕР, 2001. 336 с.
- 2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебнометодическим советом Госкомимущества РФ.
- 3. Оценка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

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

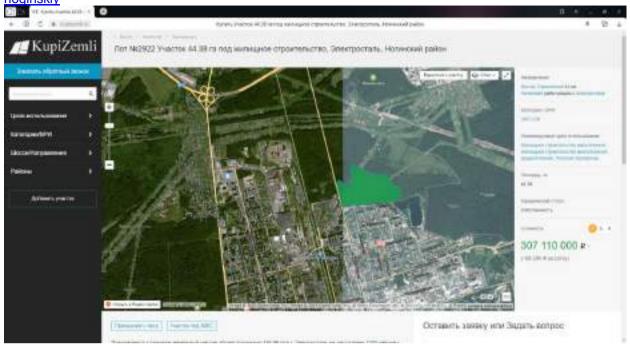
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

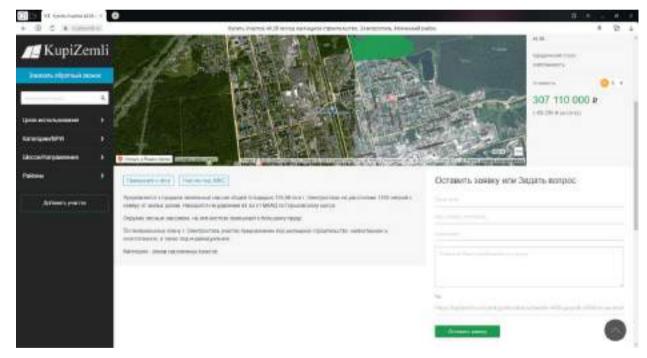
1. https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-11686-ga-pod-poselok-taunhausov-elektrostal-



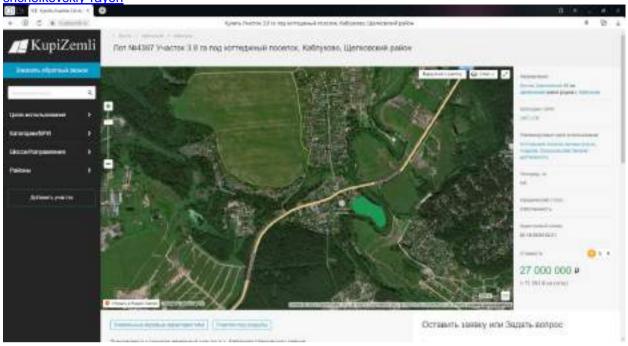


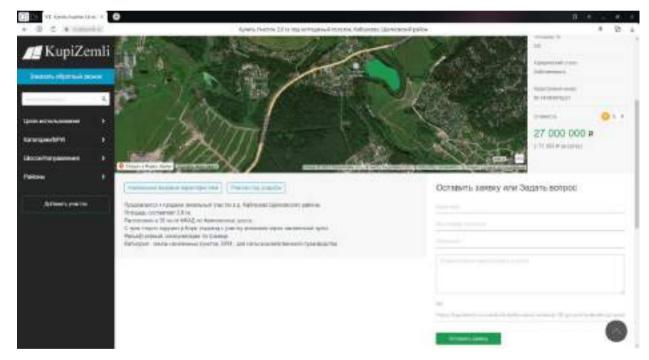
2. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-4438-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrostal-noginskiy">https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-4438-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrostal-noginskiy</a>



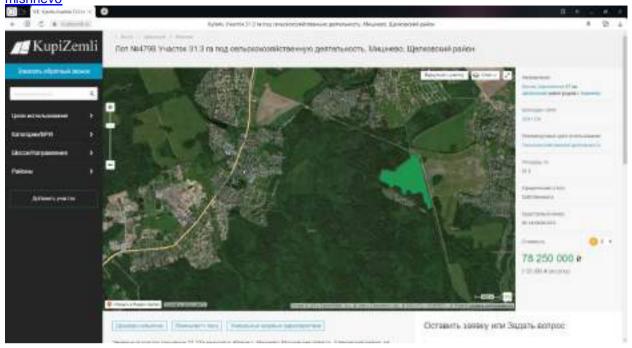


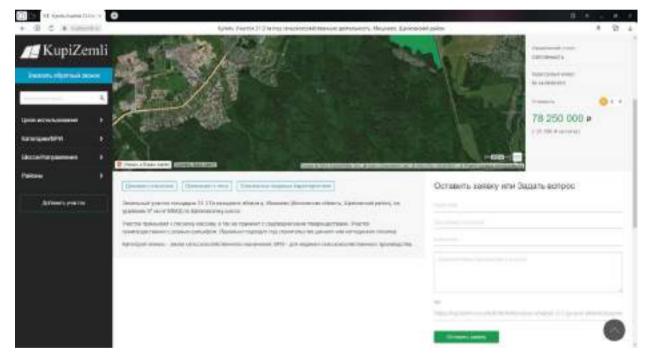
3. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kablukovostok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-38-ga-pod-kottedz





4. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-313-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-mishnevo">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-313-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-mishnevo</a>

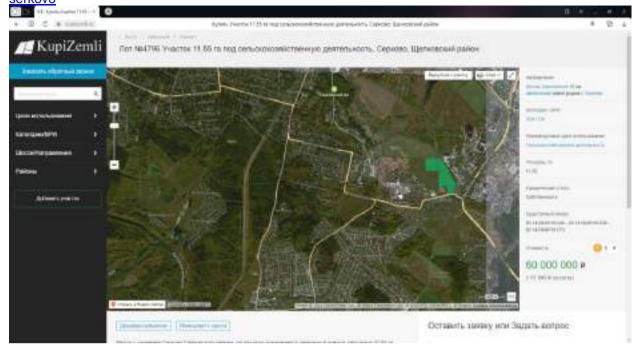


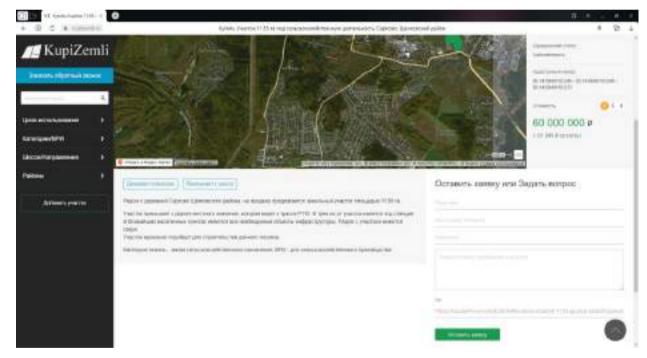


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.983771663550066,38.169312178309326/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A14%3A0030125%3A2&type=1&opened=50%3A14%3A30125%3A2

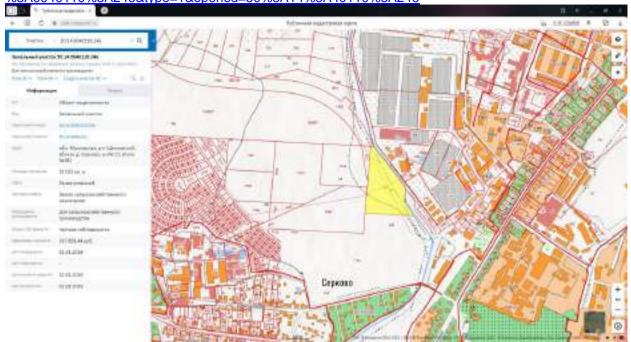


5. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1155-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-serkovo

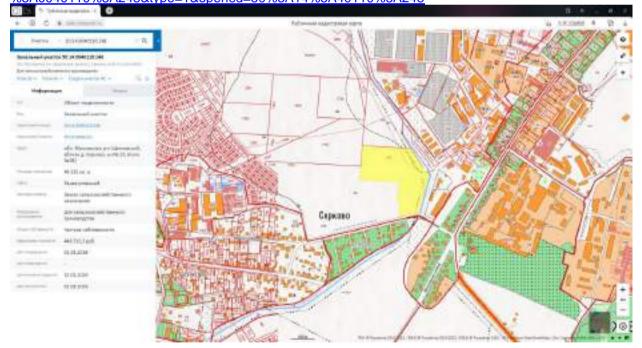




https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.90194399269106,37.97595140255782/17/@5w3tqxnc7?text=50%3A14%3A0040110%3A246&type=1&opened=50%3A14%3A40110%3A246



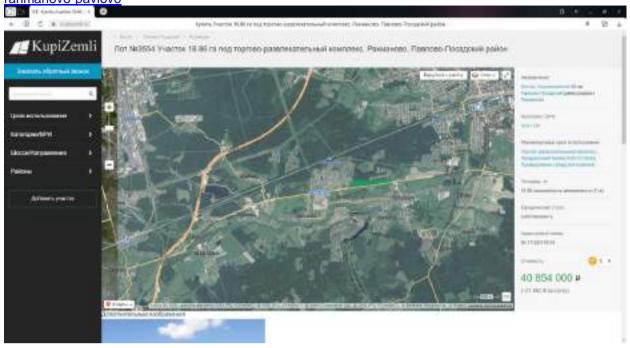
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.89943996456812,37.97647822508267/17/@5w3tqxnc7?text=50%3A14%3A0040110%3A248&type=1&opened=50%3A14%3A40110%3A248

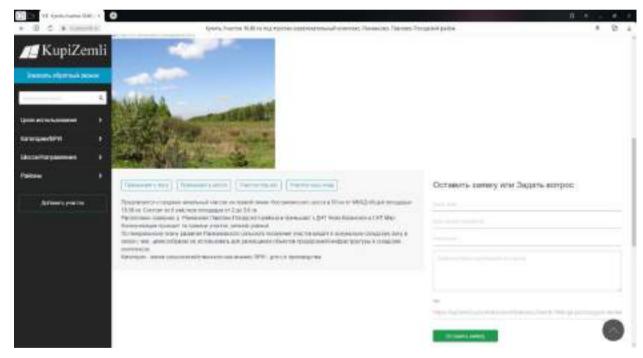


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.90251928838238,37.97303636893696/18/@5w3tqxnc7?text=50%3A14%3A0040110%3A273&type=1&opened=50%3A14%3A40110%3A273

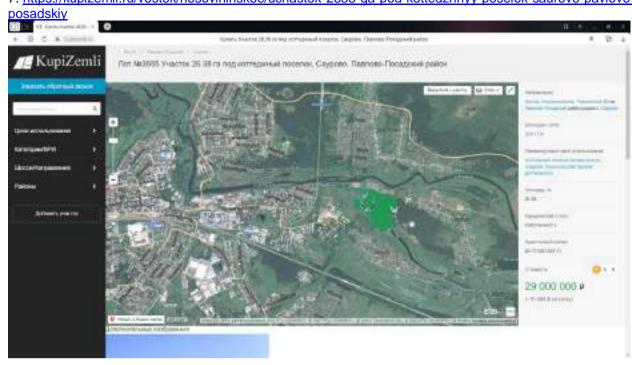


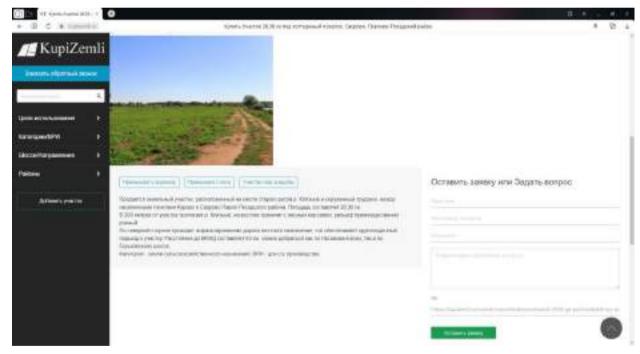
6. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-1886-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rahmanovo-pavlovo">https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-1886-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rahmanovo-pavlovo</a>





7. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2638-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-saurovo-pavlovo-

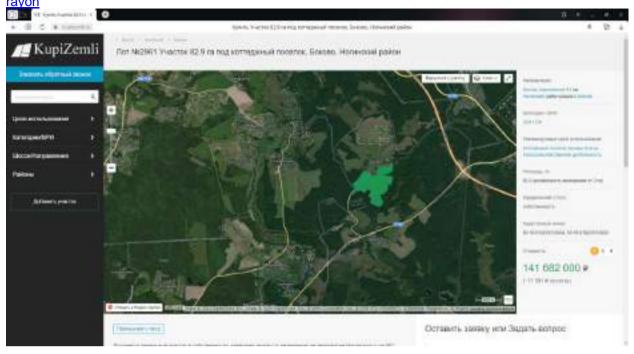


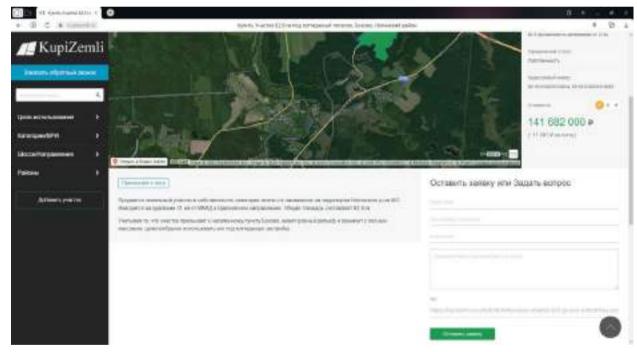


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.780944819141446,38.72849715680139/15/@5w3tqxnc7?text=50%3A1 7%3A0021601%3A11&type=1&opened=50%3A17%3A21601%3A11

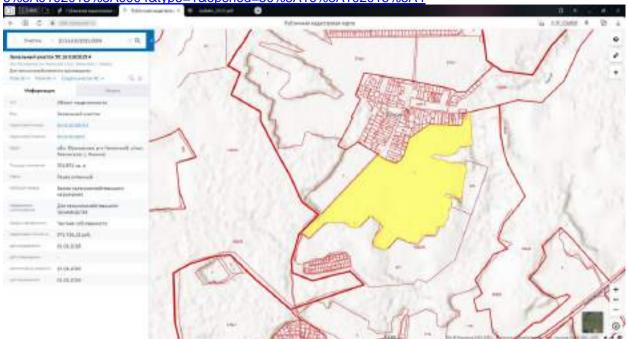


8. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-829-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-





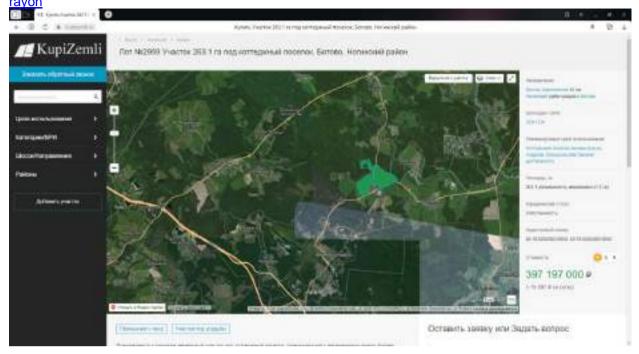
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.97585936760135,38.260083901326055/15/@5w3tqxnc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A4

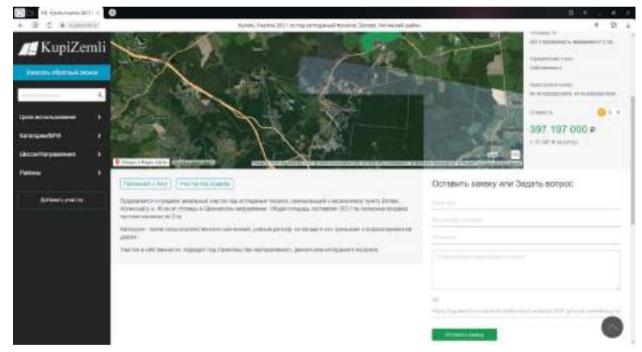


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.976107209935016,38.25392302134437/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A3

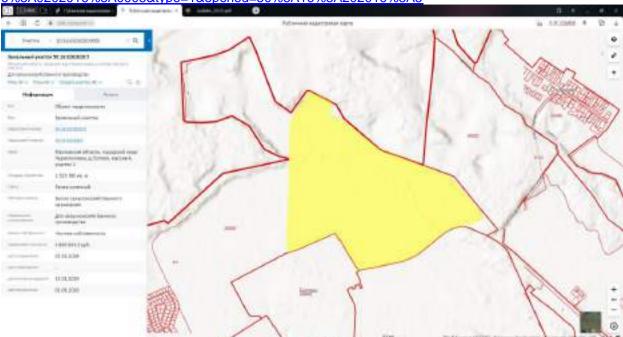


9. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2631-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-

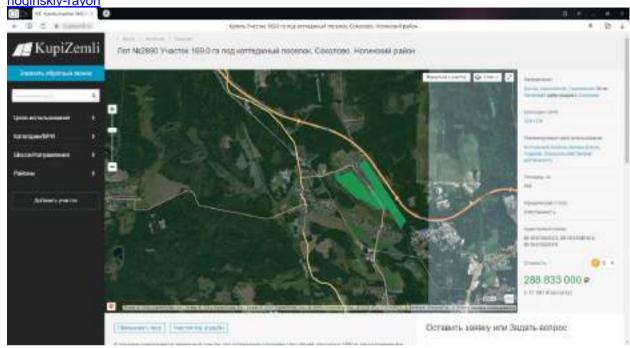


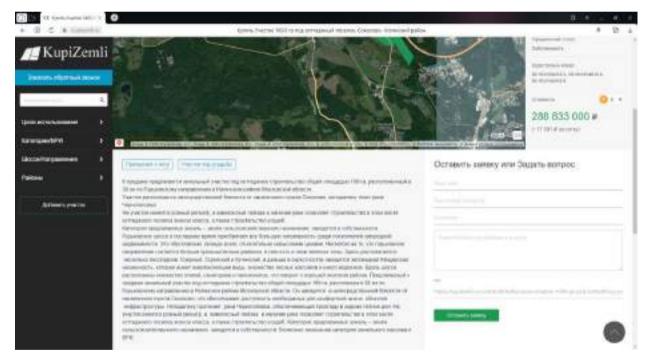


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.04092714423681,38.428119803942806/15/@5w3tqxnc7?text=50%3A16%3A0202016%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A202016%3A5



10. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1690-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sokolovo-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1690-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sokolovo-noginskiy-rayon</a>

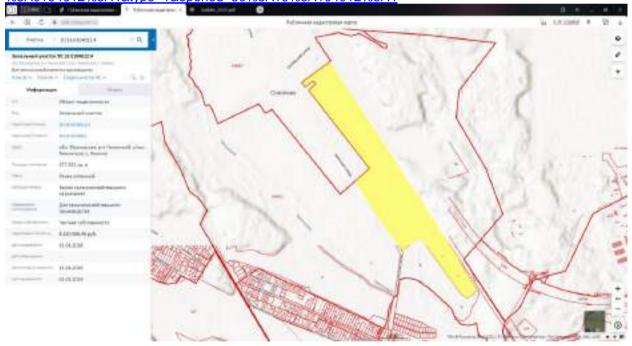




https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.927969767522086,38.43276230345005/15/@5w3tqxnc7?text=50%3A16%3A0104012%3A3&type=1&opened=50%3A16%3A104012%3A3



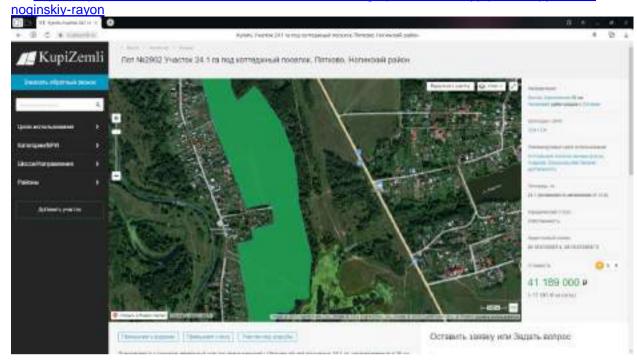
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92941710582782,38.44425068112477/15/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0104012%3A4&type=1&opened=50%3A16%3A104012%3A4

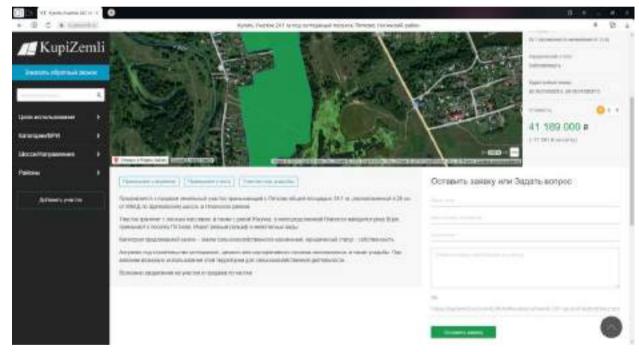


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92204741889593,38.45086513995083/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0104012%3A9&type=1&opened=50%3A16%3A104012%3A9

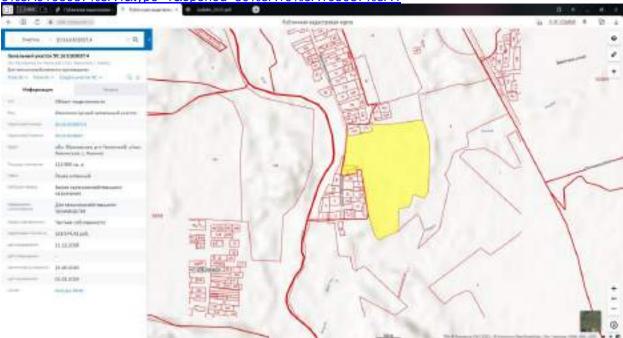


11. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-241-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pyatkovo-

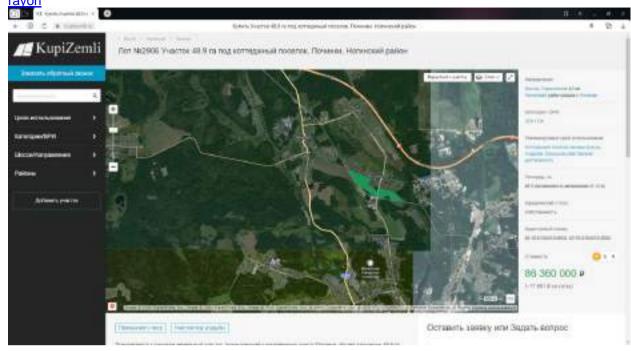




https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.905046478064016,38.24542223613532/17/@5w3tqxnc7?text=50%3A16%3A0103037%3A4&type=1&opened=50%3A16%3A103037%3A4

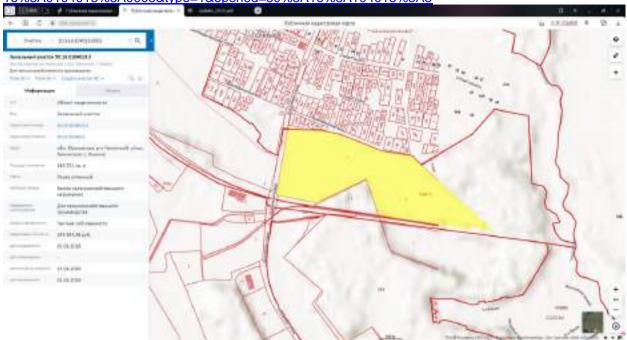


12. https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-489-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pochinki-noginskiy-roven

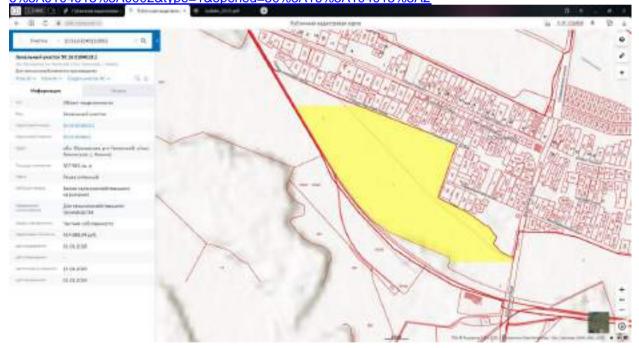




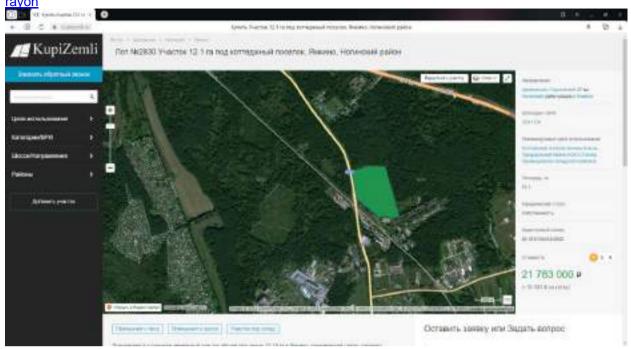
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.912221845471024,38.448749784360515/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16%3A0104013%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A104013%3A3

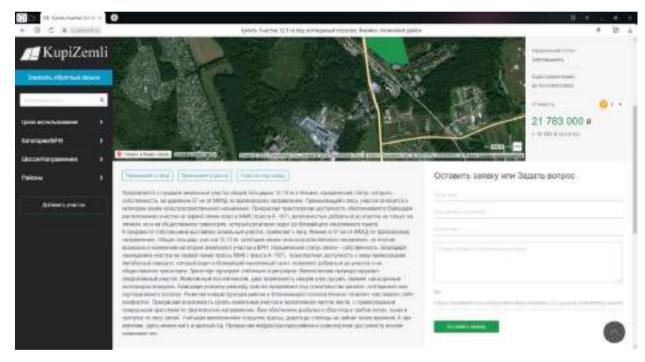


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.916012681319614,38.43354312590442/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16%3A0104013%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A104013%3A2

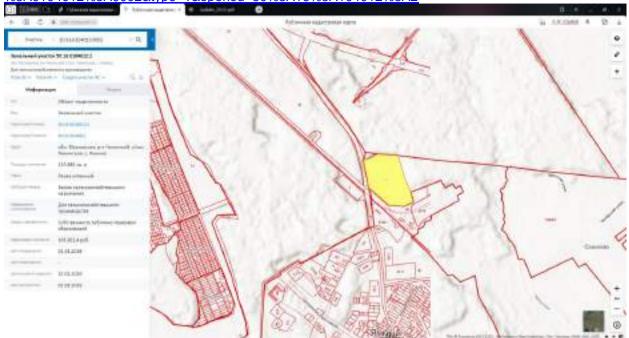


13. https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-121-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-

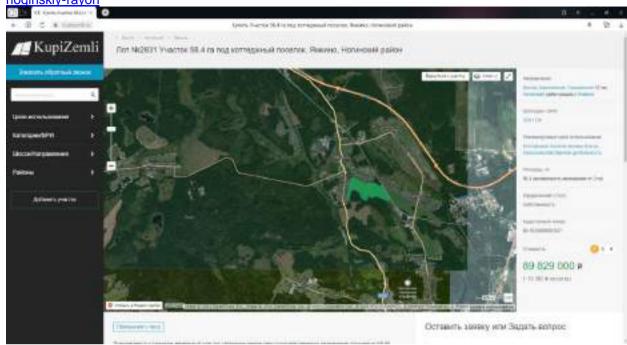


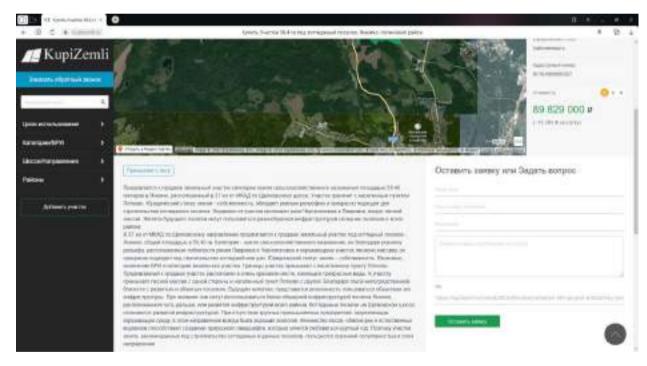


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.94083500307859,38.40262175537149/17/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0104012%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A104012%3A2



14. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-584-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-584-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon</a>

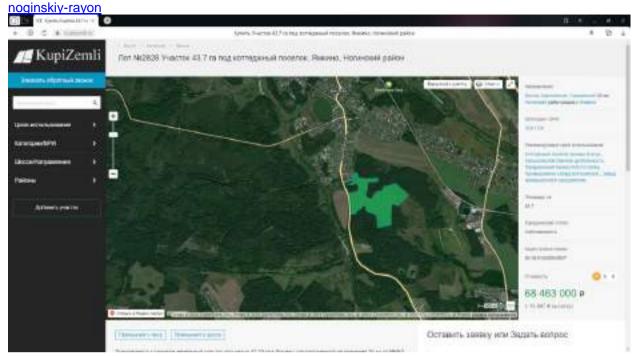


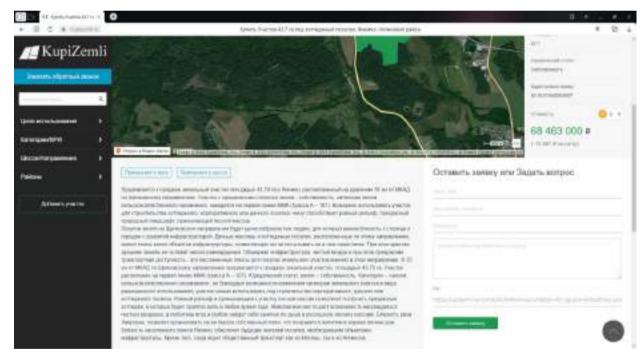


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.91998226975352,38.41741911987876/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0000000%3A527&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A527



15. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-437-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-

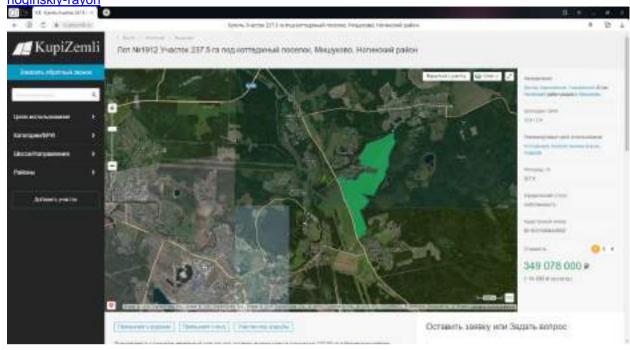


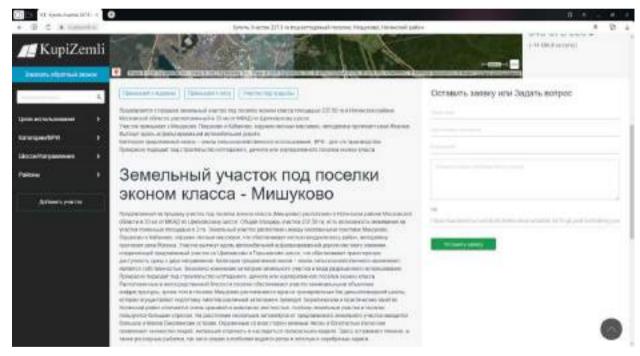


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.91294746712849,38.41281279193829/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0104009%3A0007&type=1&opened=50%3A16%3A104009%3A7

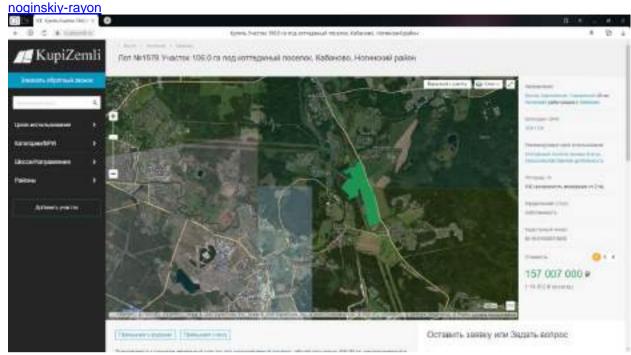


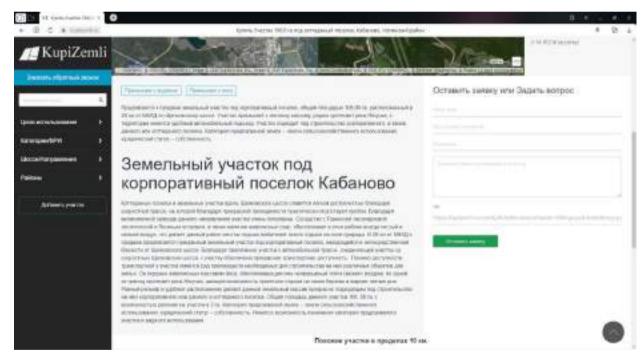
16. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2375-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-mishukovo-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2375-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-mishukovo-noginskiy-rayon</a>



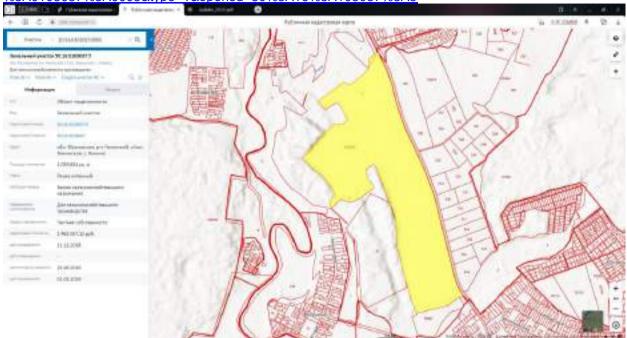


17. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1060-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kabanovo-

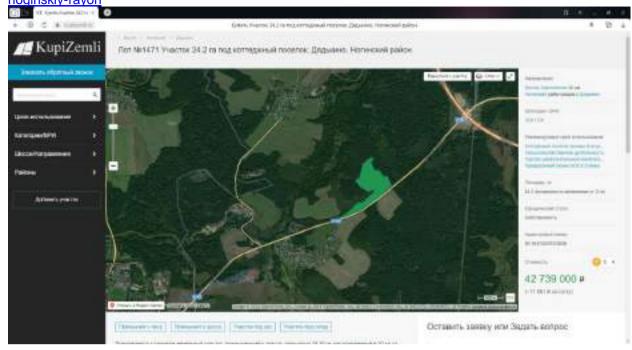


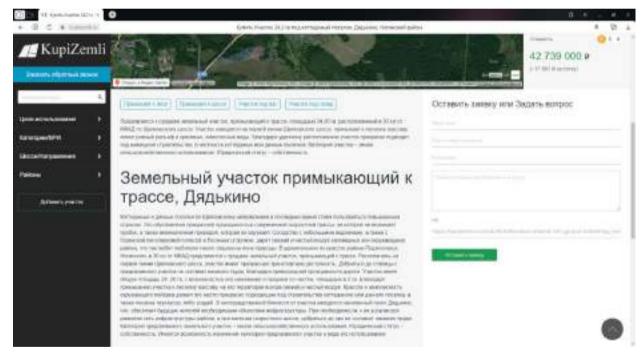


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.89522838147937,38.25749890714096/15/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0103037%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A103037%3A5



18. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-242-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-242-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon</a>

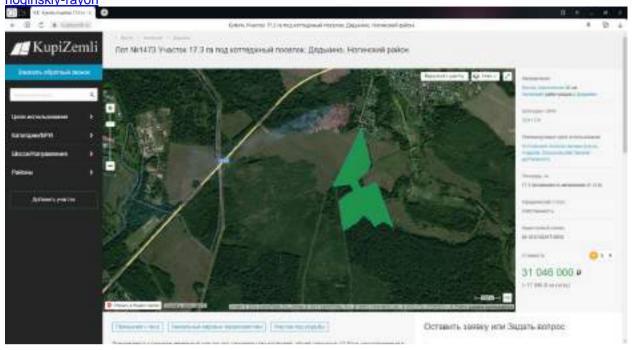


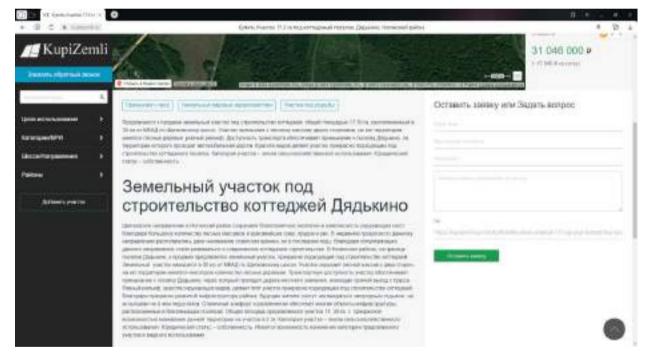


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96775999623374,38.281284808331975/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0006&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A6



19. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-173-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-173-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon</a>

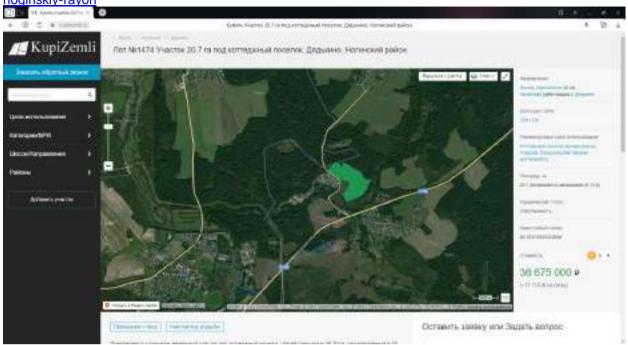


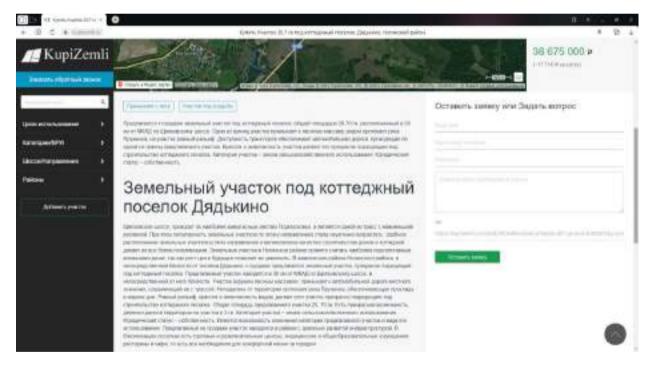


 $\frac{\text{https://pkk.rosreestr.ru/\#/search/55.950001960160016,38.25535218273018/16/@5w3tqxnc7?text=50\%3A16\%3A0102017\%3A0003&type=1&opened=50\%3A16\%3A102017\%3A3}{\text{constant}}$ 

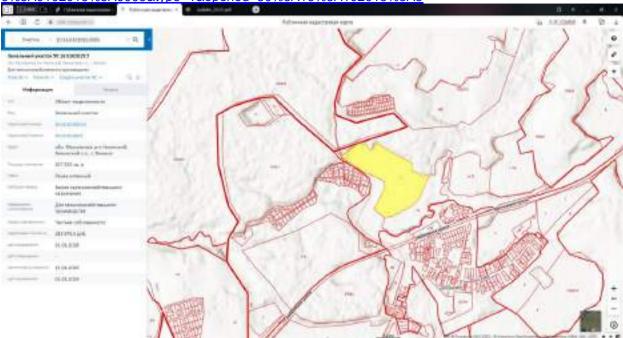


20. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-207-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-207-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon</a>

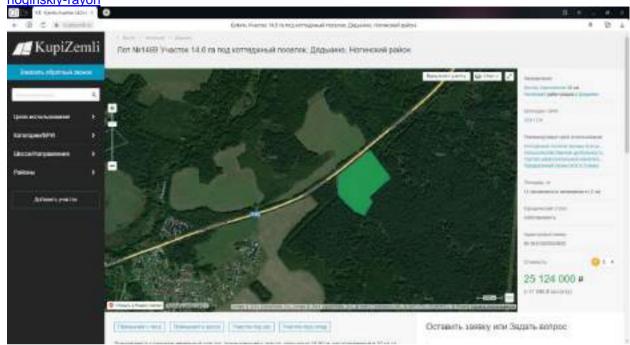


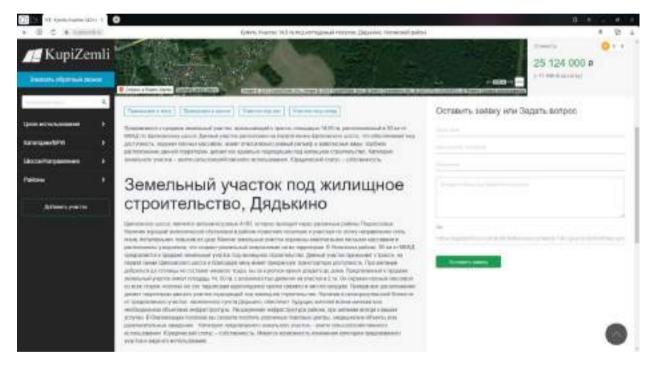


 $\frac{\text{https://pkk.rosreestr.ru/\#/search/55.964251580777756,38.25407870713081/16/@5w3tqxnc7?text=50\%3A16\%3A0102015\%3A0005\&type=1\&opened=50\%3A16\%3A102015\%3A5}{\text{constant}}$ 

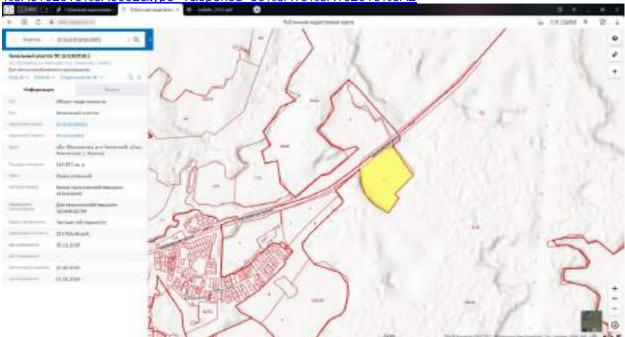


21. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-140-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-140-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon</a>

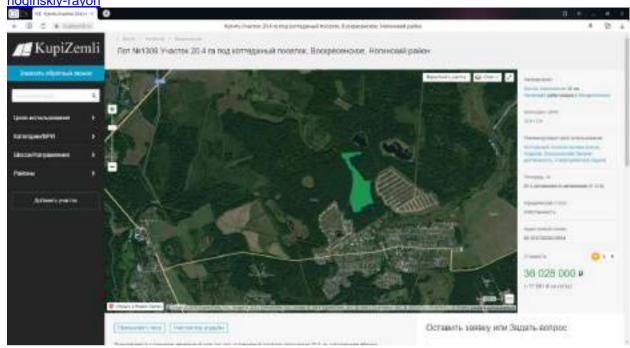


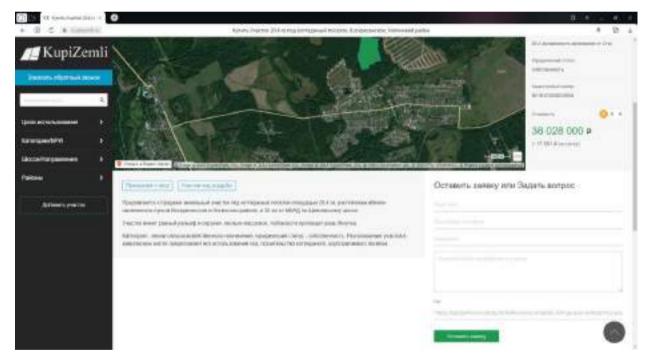


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96497832506032,38.28801524279679/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0102016%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A102016%3A2



22. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-204-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-204-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon</a>

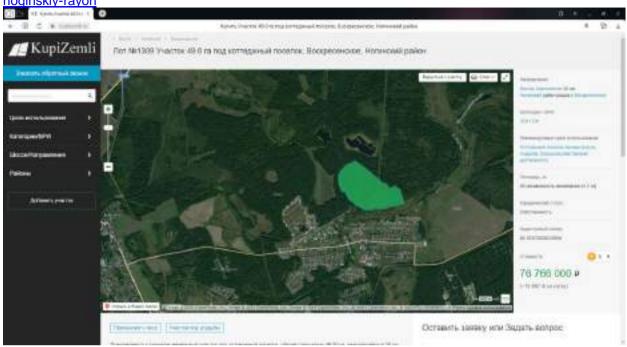


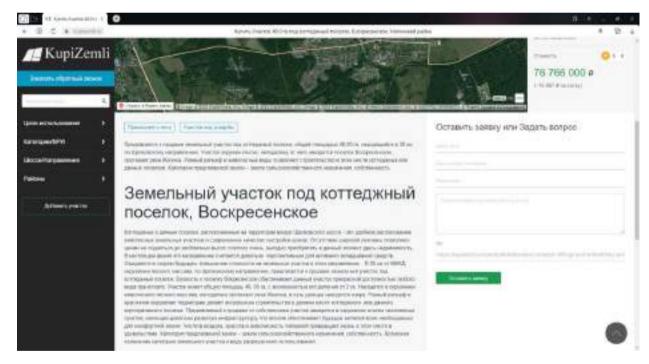


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.93678164371199,38.28895711913693/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0102020%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A102020%3A4

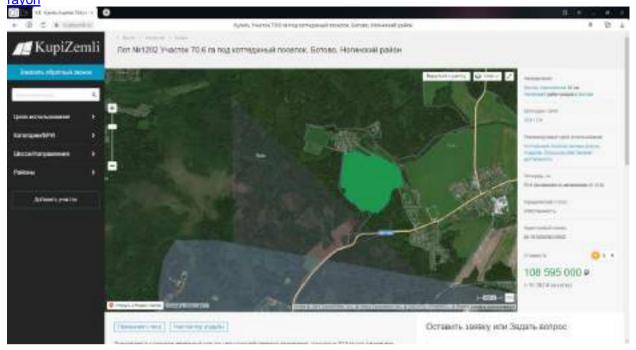


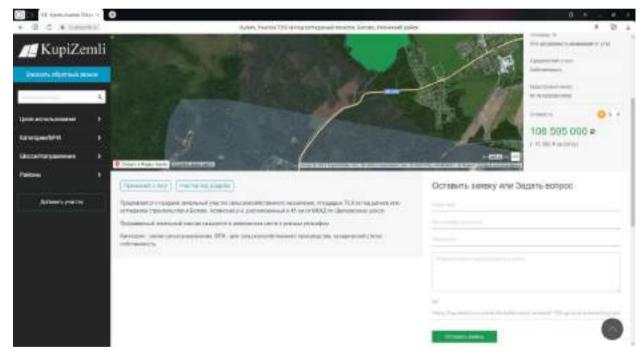
23. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-490-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-490-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon</a>





24. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-706-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon

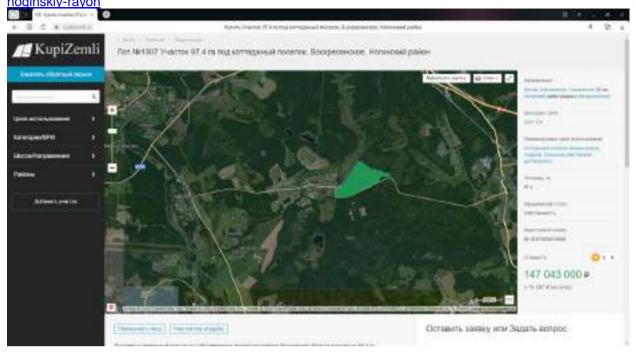


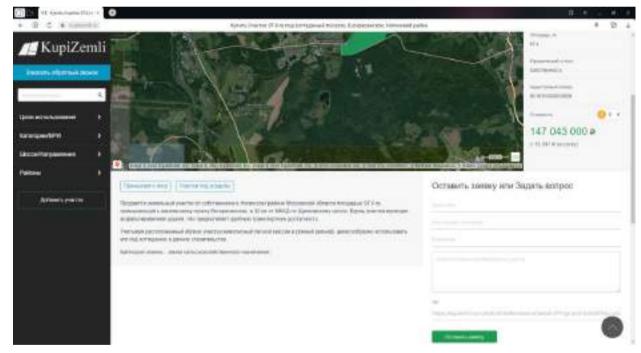


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.0520489937503,38.392969761936314/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0202020%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A202020%3A2

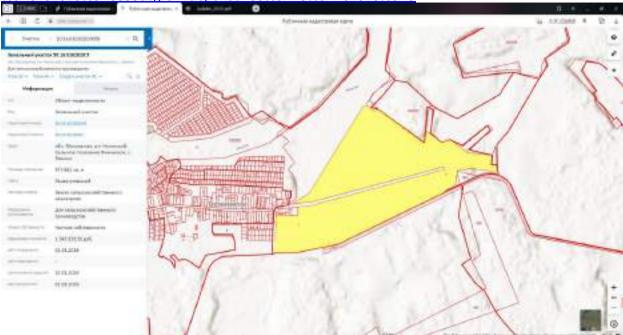


25. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon</a>

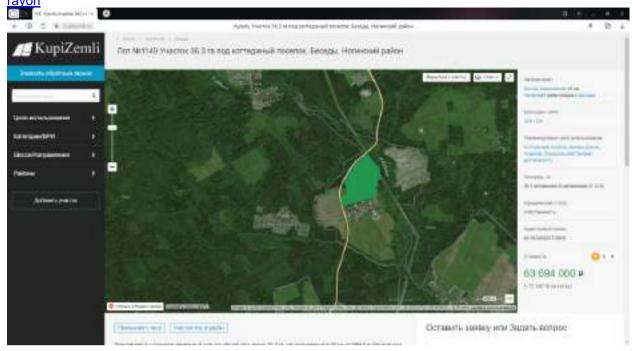


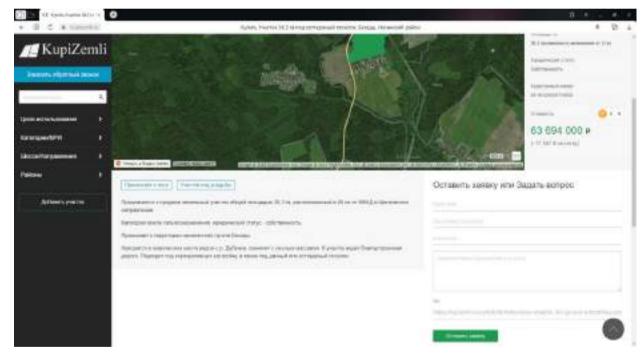


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92912667206845,38.32873901540789/15/@5w3tqxnc7?text=50%3A16 %3A0102020%3A0009&type=1&opened=50%3A16%3A102020%3A9

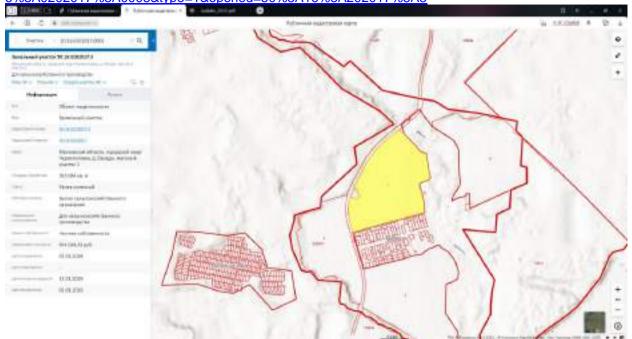


26. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-363-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-roven

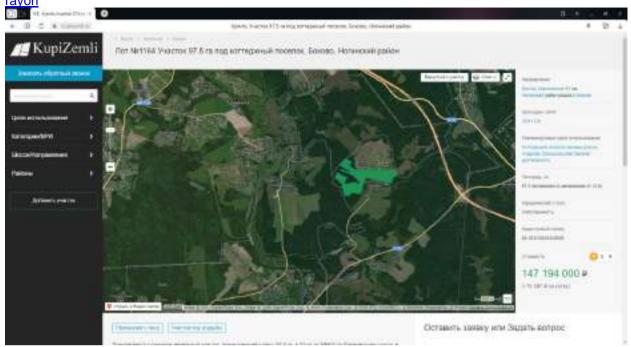


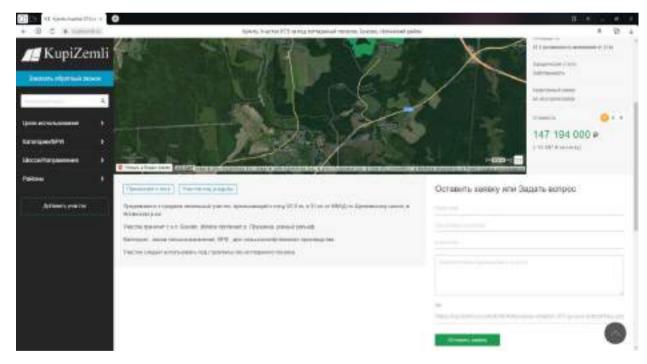


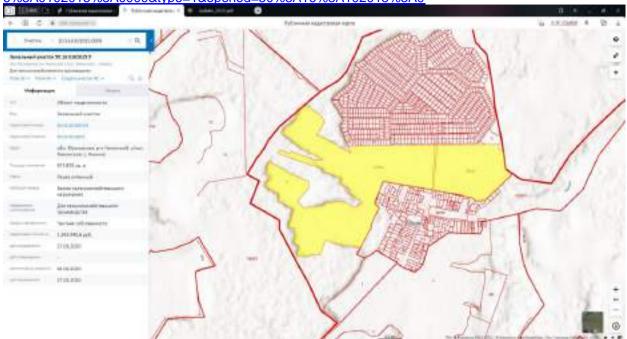
 $\frac{\text{https://pkk.rosreestr.ru/\#/search/56.08337888090673,38.43005660928159/16/@5w3uawvc7?text=50\%3A16\%3A0202017\%3A0003&type=1&opened=50\%3A16\%3A202017\%3A3}{\text{constant}}$ 



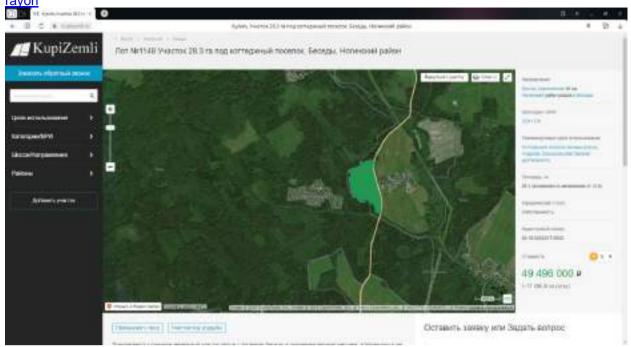
27. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-roven

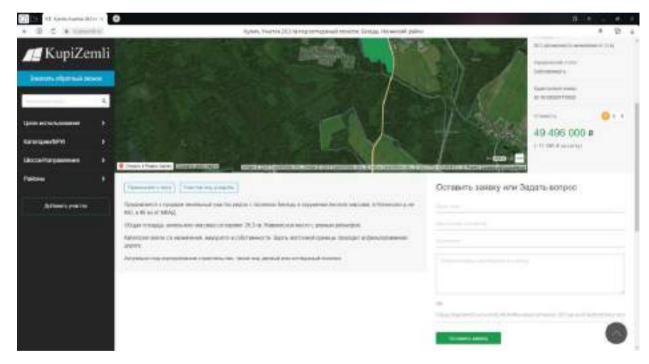




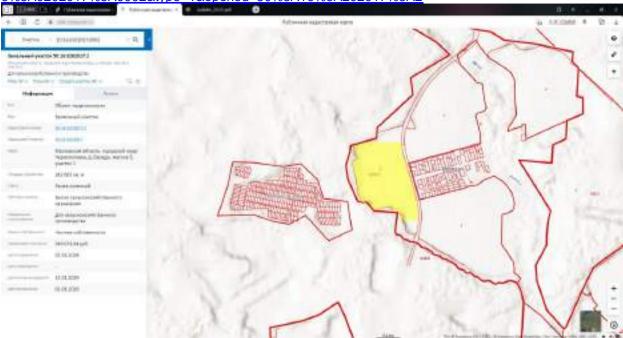


28. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-283-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-roven

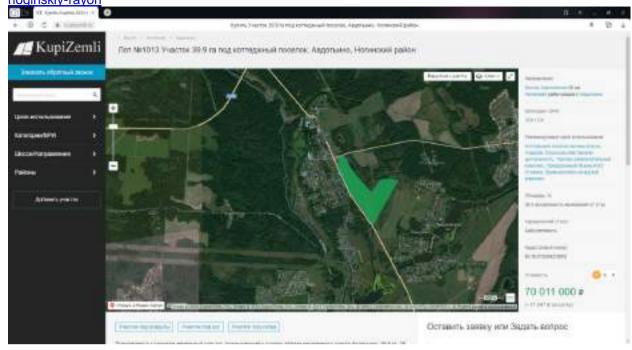


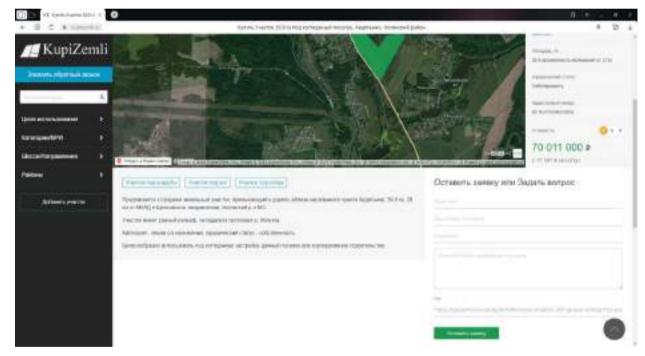


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.07834149315744,38.42211473604463/16/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0202017%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A202017%3A2



29. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-399-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-399-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon</a>

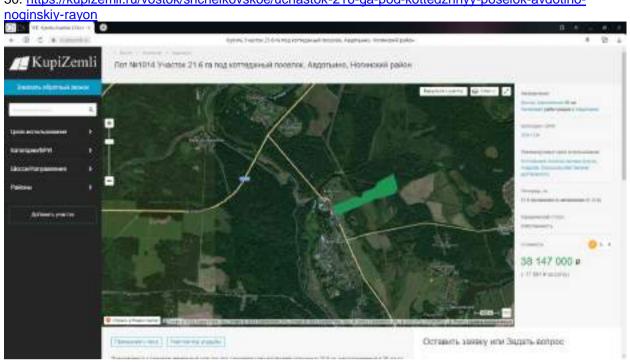


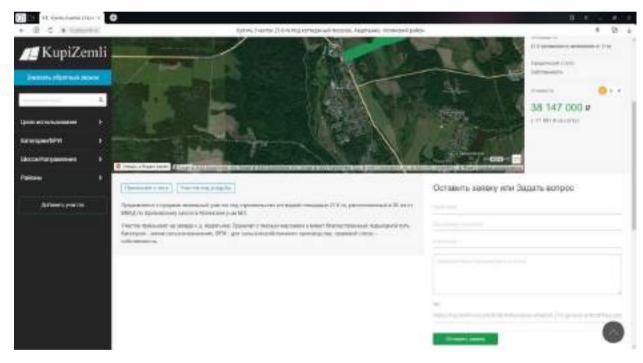


 $\frac{\text{https://pkk.rosreestr.ru/\#/search/55.91899053083667,38.24686649691677/15/@5w3uawvc7?text=50\%3A16\%3A0103042\%3A0003&type=1&opened=50\%3A16\%3A103042\%3A3}{\text{constant}}$ 

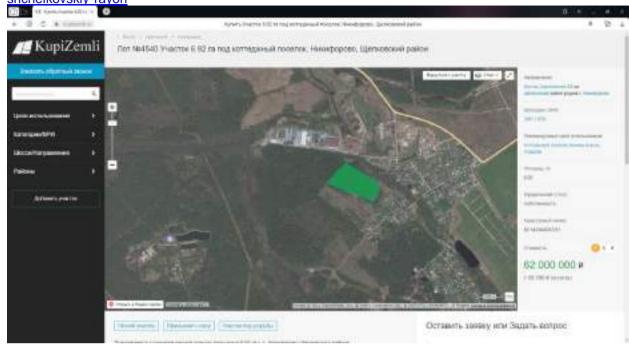


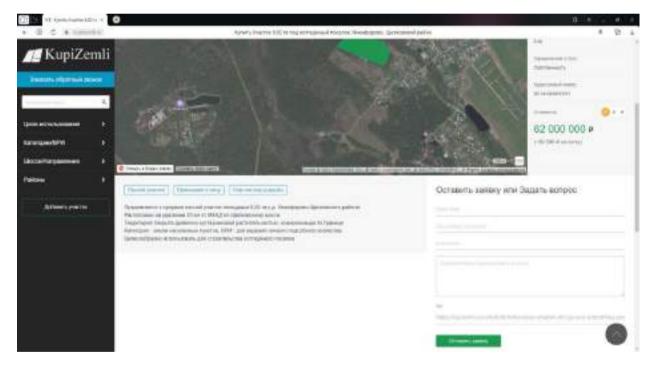
30. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-216-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-



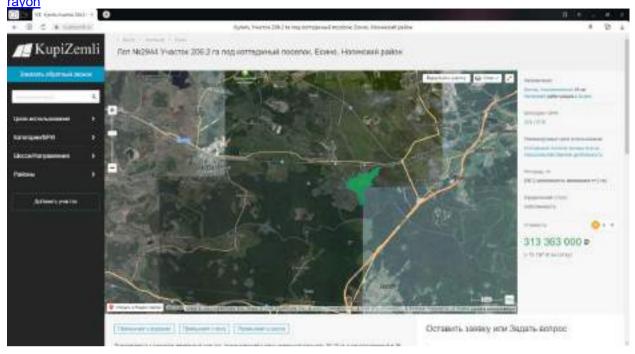


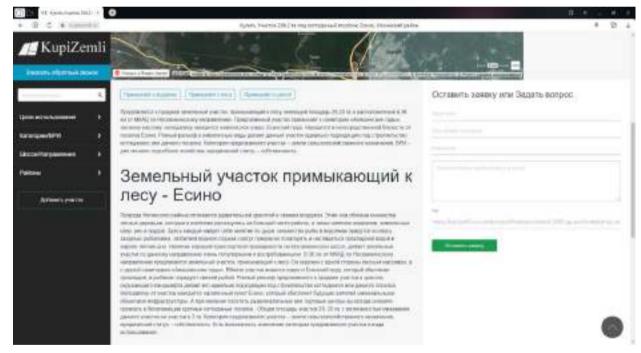
31. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikiforovostok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikiforovostok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-692-ga-pod-kottedzhnyy-692-ga-pod-kottedzhnyy-692-ga-pod-kottedzhnyy-692-ga-pod-kottedzhnyy-692-ga-pod-kottedzhnyy-692



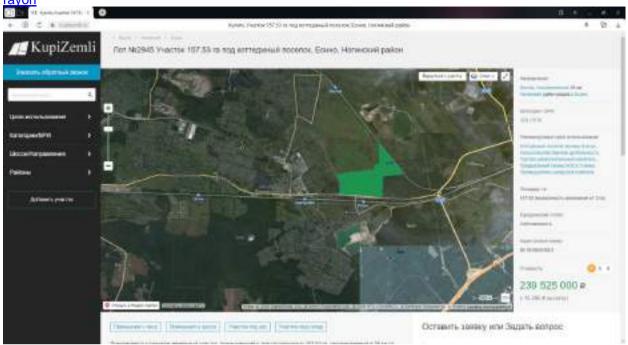


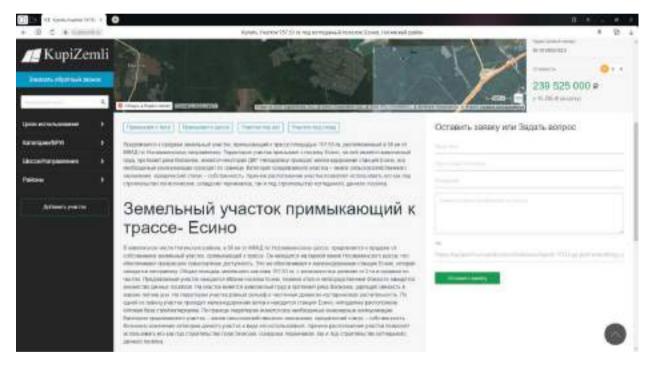
32. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2062-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-



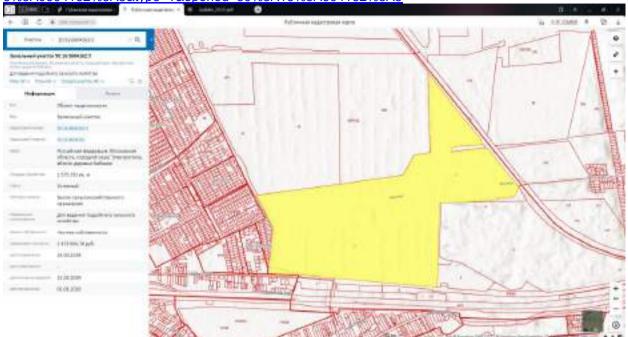


33. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-15753-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon

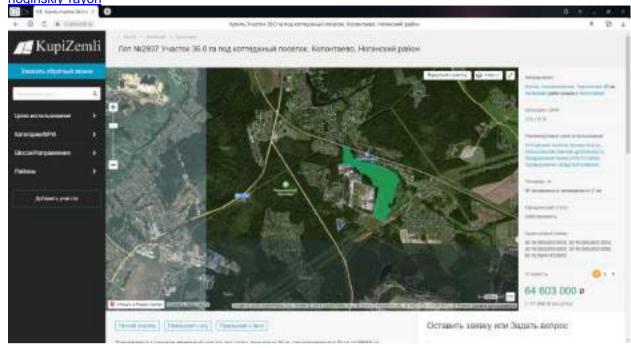


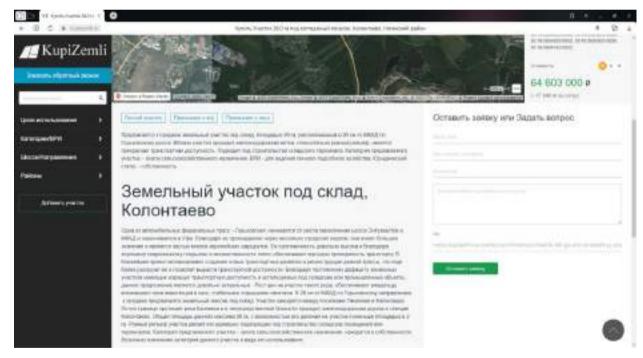


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72944018129773,38.38140247496048/15/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0604162%3A5&type=1&opened=50%3A16%3A604162%3A5

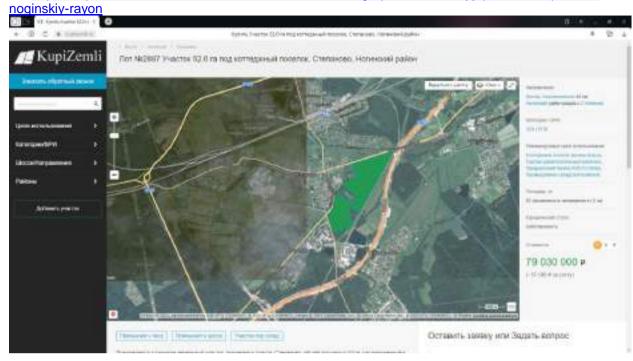


34. <a href="https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-360-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kolontaevo-noginskiy-rayon">https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-360-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kolontaevo-noginskiy-rayon</a>





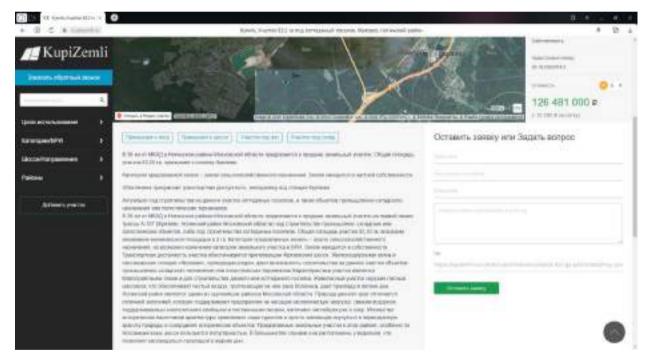
35. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-520-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepanovo-



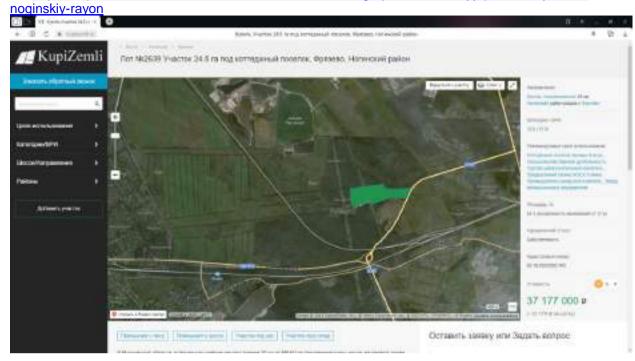


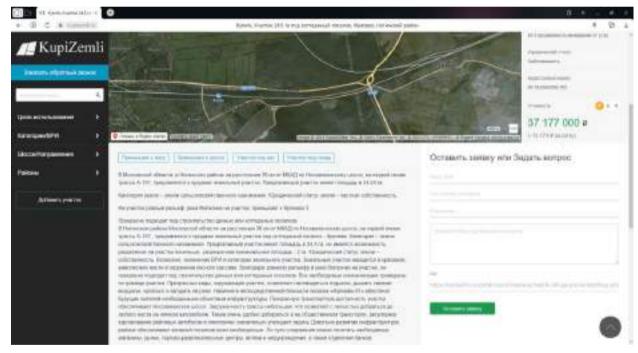
36. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-832-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazevo-





37. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-245-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazevo-

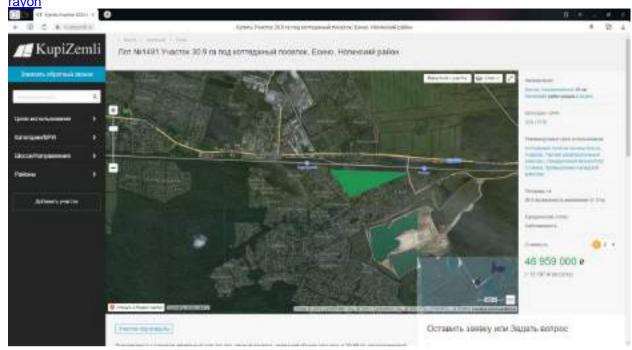


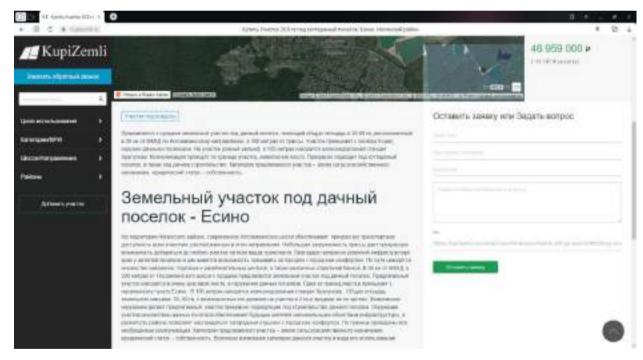


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.731930734298125,38.42128133198421/16/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0502056%3A105&type=1&opened=50%3A16%3A502056%3A105

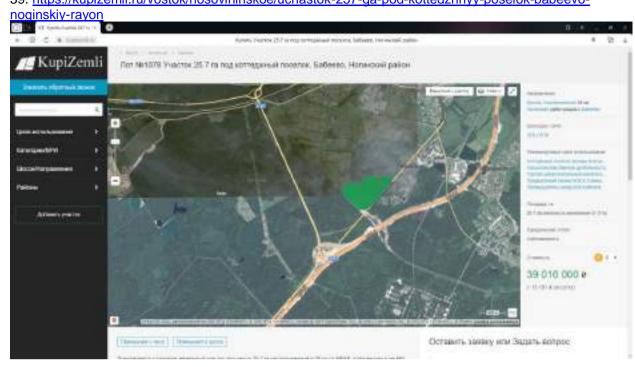


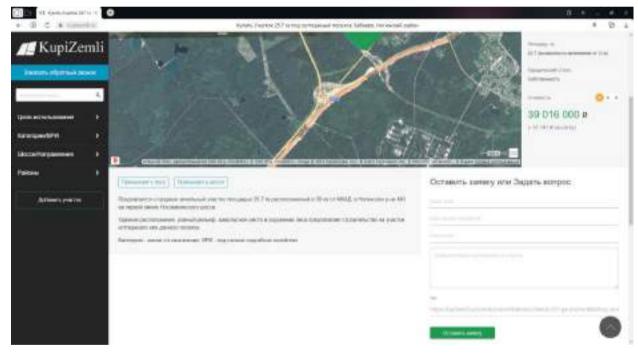
38. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-309-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-

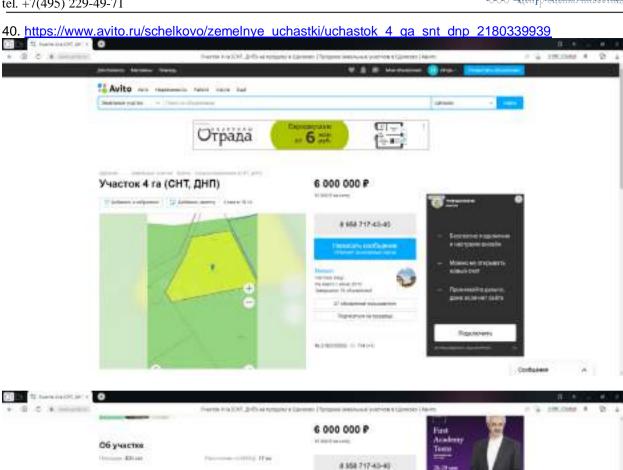


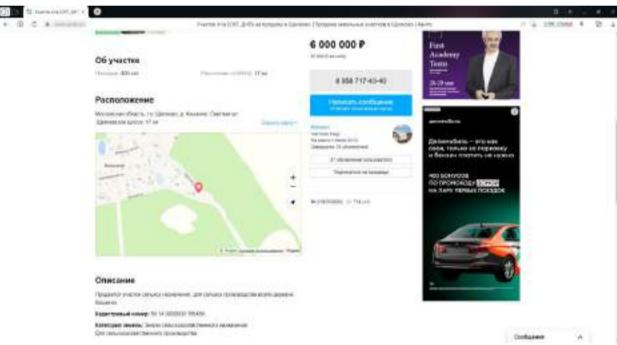


39. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-257-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-babeevo-

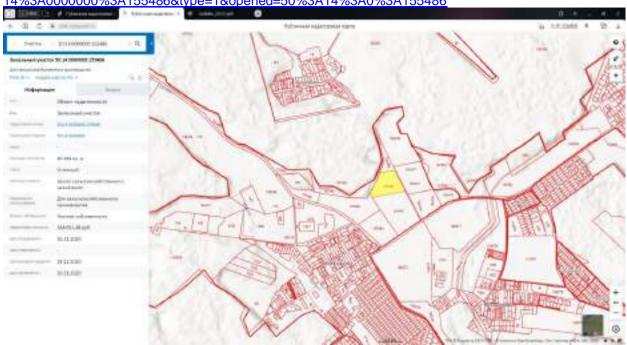




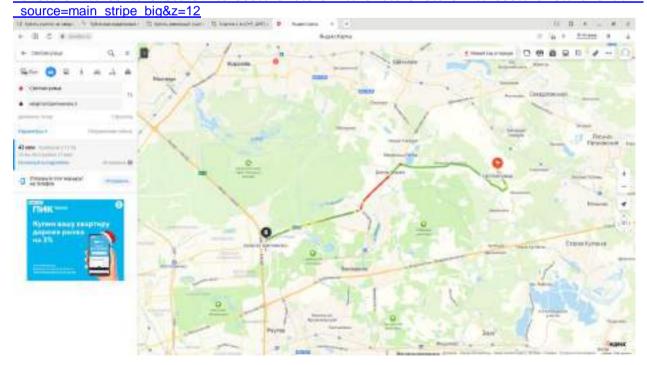




https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.850055018197814,38.09555889310435/18/@5w3uawvc7?text=50%3A14%3A0000000%3A155486&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A155486

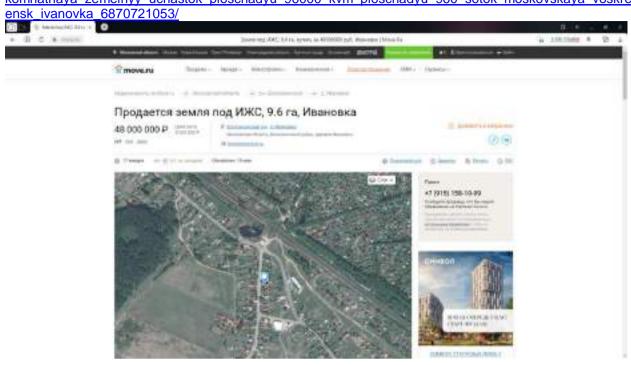


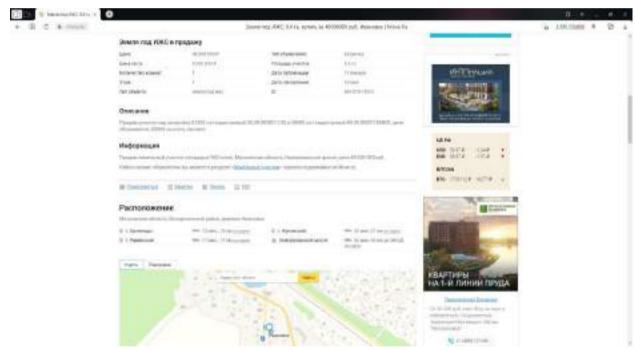
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.972219%2C55.838471&mode=routes&rtext=55.857149%2C38.089718~55.815824%2C37.844447&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.090%252C55.857%26spn%3D0.003%252C0.002%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D1%2581 %25D0%25B8%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25BE%25D0%25BB



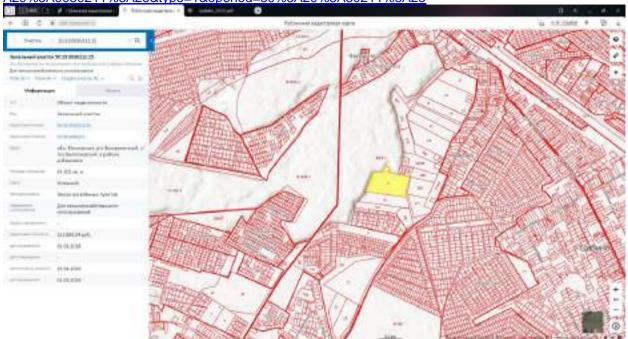
41. https://move.ru/objects/prodaetsya 1-

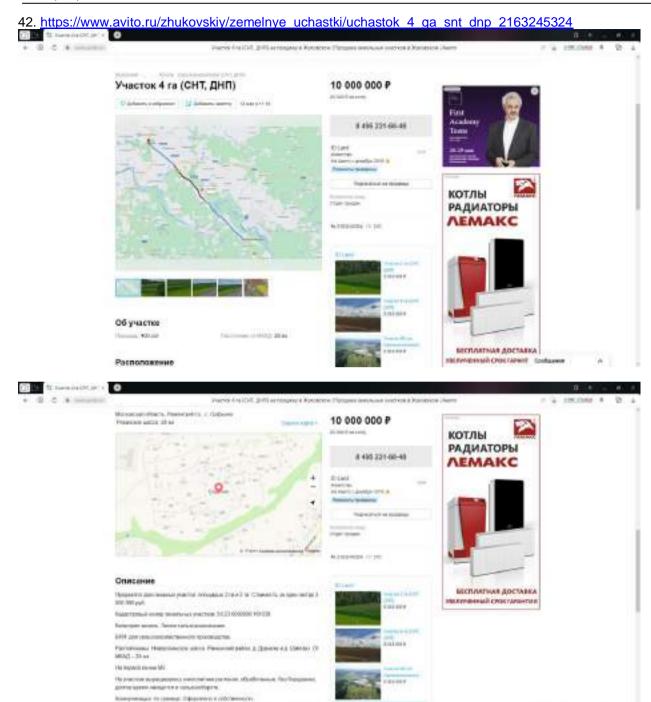
komnatnaya zemelnyy uchastok ploschadyu 96000 kvm ploschadyu 960 sotok moskovskaya voskres





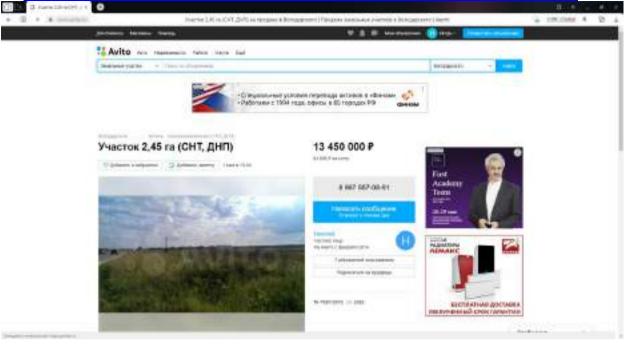
 $\frac{\text{https://pkk.rosreestr.ru/\#/search/55.473377192340685,38.386655391226824/17/@5w3uawvc7?text=50\%3}{\text{A29\%3A0030211\%3A25\&type}=1\&\text{opened}=50\%3A29\%3A30211\%3A25}$ 

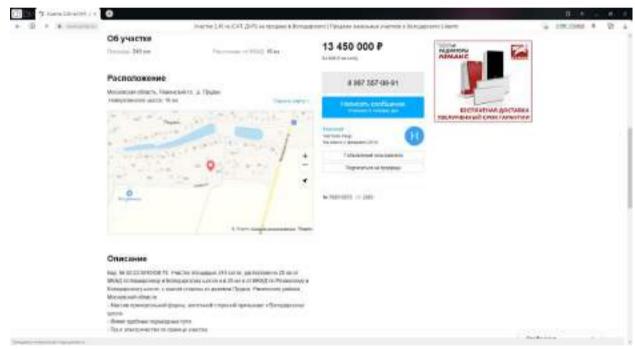




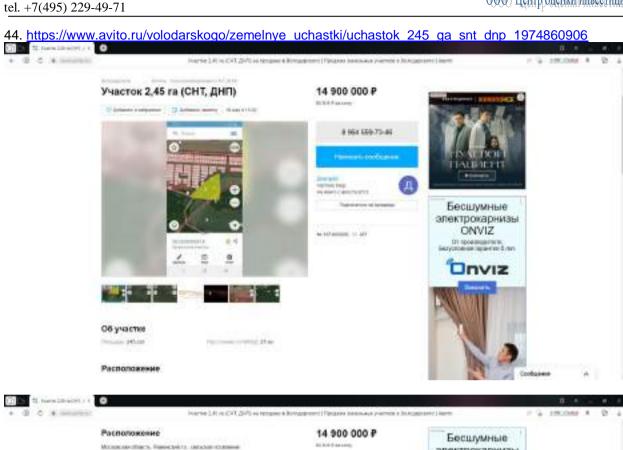
Bug discussion remainment, control, represent at recovery Several

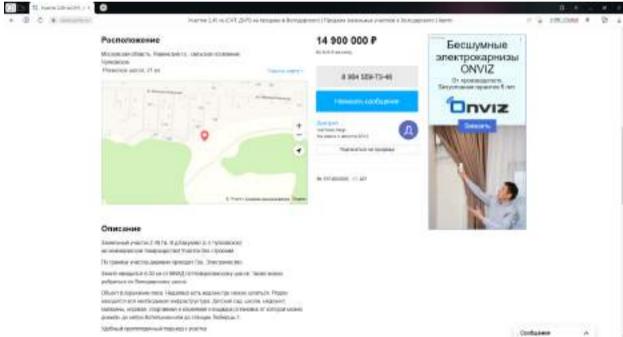
43. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye uchastki/uchastok 245 ga snt dnp 788919879





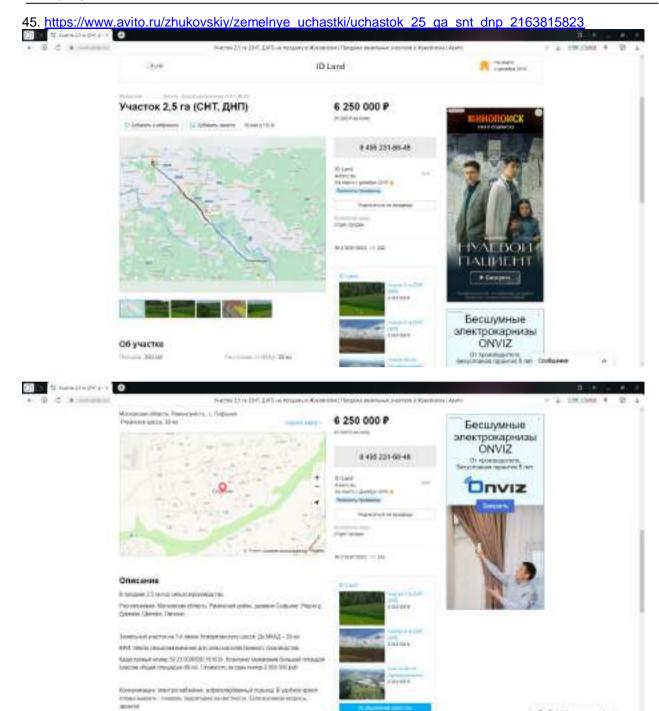




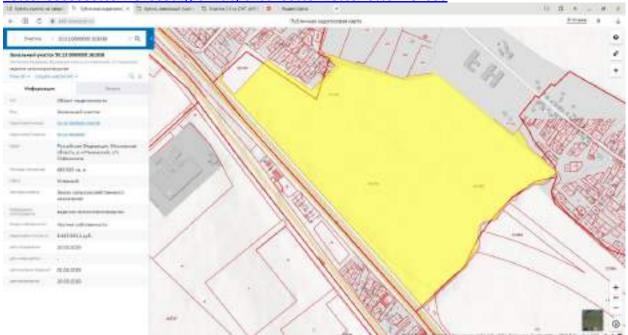


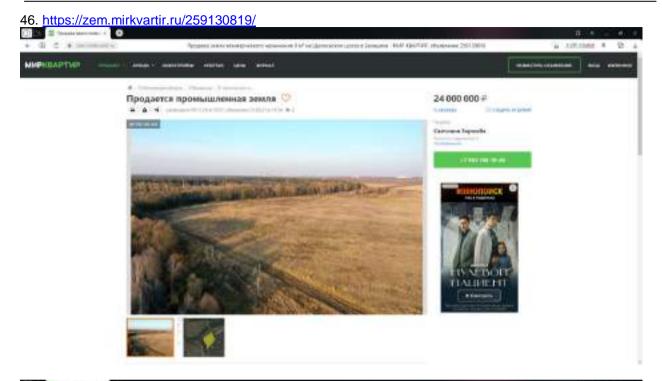
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.51089766914345,38.05402970573997/18/@5w3uawvc7?text=50%3A23%3A0040547%3A8&type=1&opened=50%3A23%3A40547%3A8

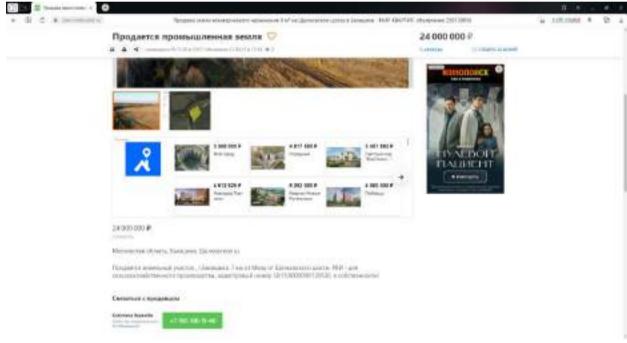




 $\frac{\text{https://pkk.rosreestr.ru/\#/search/55.52637033543686,38.119666046270936/16/@5w3uawvc7?text=50\%3A23\%3A0000000\%3A161038\&type=1\&opened=50\%3A23\%3A0\%3A161038}{\text{constant}}$ 







 $\frac{\text{https://pkk.rosreestr.ru/\#/search/55.84169587095247,37.938292952496866/17/@5w3uawvc7?text=50\%3A15\%3A00000000\%3A129530\&type=1\&opened=50\%3A15\%3A0\%3A129530}{\text{https://pkk.rosreestr.ru/\#/search/55.84169587095247,37.938292952496866/17/@5w3uawvc7?text=50\%3A15\%3A00000000\%3A129530\&type=1\&opened=50\%3A15\%3A0\%3A129530}$ 



$\Omega$	HII.			V.II.
(00000)	"HAUTH	лиенки:	инвести	HHH.
UUU	ципп	ищупни	ппрести	THIRT

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

## Унивания Фационал Солобо госторогований дополнять присти в пергоробок не Молимов обназа

Выдажен в Такинте госудуатновного ресстра вединальности об оспециих хариатеристиком и перотистрированиям принях из объект испециальности

### Смерения об веневник хириссериссерия ябыета недивеляюстя

В Егиный госудиретновный рекстр выдовлявается выхолям сисцупадах госудения

			Fraguer 5 De		
	3610,046	Lydeins			
	201,054001.8	CERRONSTE			
Date Hi L'yeagun I Boars esc	700 painted [1]	Всяга рационов: 3	Выез пясто оснявая: 4		
07.12,202 is:					
Жалистроный инверт	St:15:8800008:159994				
Вомр мактроного породи	Iso: 15: pegonge				
Дита принцияння надактронето помери.	907.11.2021				
Роско присвоерный госусирствотный учитым извер-	3963944 (Y19Y0009000)				
Morrisonopes	Московник облость, г Бамкания, Российския Федерация, гол Баллавия				
Dronaga, sc2:	Q939+C11				
Еадастроная стиничесть, руб:	по опредовния	по определяния			
Кадлитроные возверх расположениями в пределен меженьного участих объекую водражавающих	(Markeys contractions)	(Maximum conference)			
Extrapos Siscus	Sensiti NACCHINALE INTERES.				
Внари репрогосовате назованивнос	Для непосионайственного принциоретка				
Стотую волими об объекти мерхипалиция:	Сведання об объяти педминичности мынот столуе "нитуплитые"				
Ocofiao internes:	garana cocycomyco				
Thorywords someone	Карасове, Марика Михайсовей (продолжитель при конбациятель), Прихонбациятель се заказа констол (Подастие с отрактесник) итперативностью Украинеская посильног Респуб Гент Монгровску 7718716133				

	1		
	(10)	N.B.CORTT	- 5
PERSON NEWSCOOK ACCESSORY	reasons.	электина, финесов	
	13.70		

Peters 2 Herr 2

Вышка ст. Единго гледицитинно россра вариничности об разлими зараспраставии и приметрировании храви на объект видиничности Съедени е перетографиямили, проек

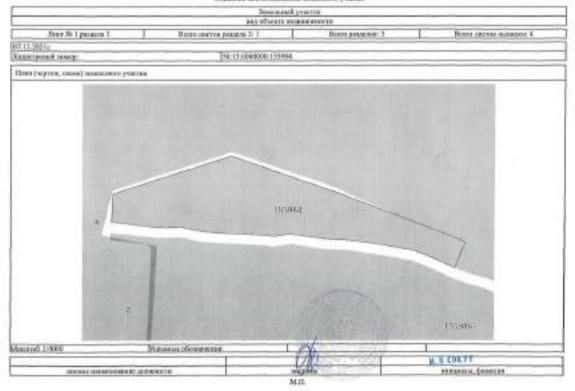
					Sweened	) ymac poer	
					BRUL OF WARTE DE	LBROOMSTS	
	A	ват № 1 раздем 1	Bierr aurres	Person	2 I am	Возоришения 3	Весто гретов живоские 4
97 17	20216			-			
		Emmop		39-35	10000000 151594		
1	Пром	еоблядитись (крансобилантиці)		H	Парагый паса Обрастве с ху	ой векостиричный фека головоскост мерчовкой етеститискоестью Украиско	и "Сильскихомберневный" илд украновин при компрани "Эгнан Эссег Мененалист"
2	Вид, нумир, дата и вроме посудерственной регистрации кумпи:		2.1	Обязан (живтан	coficrepresions. 159384-59/110/28/21-1		
4	Ограничения прин в піримів пакс общить осраничности:			************			
	4.1	DEC		Доверотовное управителя			
	100	дата геородителений регостромен:		907.13.2021 11:08:14			
		немер государственной дегистрации.		90   5 (000000   55984-50/110/2021-2			
		<ul> <li>сром, на который установащие ограничение прин в образование объекти эксплением стя;</li> </ul>					
		авца, в невор воорет установного ограничение орис в образоване объекта исдениванского.		Обществе с первичения съветиченностью Управицира компана "Реогра Эссаг Менцианска", НИИ 77.18780153, ОСРИ: 1997/48714317			
		основание государственной ретистредии:		Привым деверательного усровнения 31.300 "Сельеничнай поливаний", видая 28.16.2011			
		расцестви об осуществления и регистривни свения, прина, о расобациямного у центу макова и пища, органи;	укосчини орни бог	дажно отпускную			= 22/10/00/05/05/05
		сиситем об укранически за уграничен какоом, ости так для управлічня поставай	op tocoeob tecocoacu accor is a titocoacu	jpr tree	ш оссутьнующ		

	AND THE STATE OF T	
	A	
	(///)	
DESIGN THE SAME WASHING (SAME SCOTT)	name.	некорили, физики
THE PERSON NAMED OF T	Set 20	

		20030100700	5855	Diece 3
		Southeask ye	derion:	7,0171
		em obsero rease	MINORE	
	Jaco M-2 promise 2 Books reacted	резисм.2:2	Въсте разделия. З	Воло чести выпиля : 4
DT.E	22001:	Terror Carlon Carlon		
Right	exposed marp	58:15:0088000:153984		
5	Пониментых в сущейним верхиде прини пребования	диные отсутствуют		
6	Сведения и подрежения в отнешения опрежесущения выго прина:	ванны этгуучтуулг		
Ä	Сесибного надачин росстахи об вталени объектя рединациости для тотудерстахивых в муниципальных россии:	There's surfactions		
8	Състави о веземовните государственной разветривни без почантя участия (рамой выплата или уго законако прихопантили:	деевы итурозуют		
0	Примощентна вак и подріжих з втативо поступивання, но не респиюренняєт таки вляй в принцатив ток ущественняй регистрации пром Інгремции, предващення правед, отрижичени пром или обреженим объекти непринценостей, патови и инполнять объекти непринценость:			
10	Систем о поволнение из те посредственный регистровой игробода, предражения, огранические правы на повежный участия из прыси, сельщенный первого возгражени	автье опутетрат		



Раздел 3 - Даст ф Вывания по будикого государстичнико россира вединивания поднативания и задавтите прираментах однава на объект поднаванием Очисания на ститодоводине зачателем учества



### Украиния Фенерация Серебн госков станов делиграция, наверя и настрова са Миниской облоси

Вырадо из Единого государствивного росступ веденялноств об основал зарестерестник и протостреровнялия граних по объект нединиливести

### . Сводотка об эспомост хариатеристиких объект подительности.

В Единал посущретивацій рокоту водиновичня вижена откружнию оказення

				Propert Lib		
		Stranger	R yearson			
		BUIL of Learn 3	COMPONENTS			
Jour Mi I persona 1	Born sen	н разрама 1.1	Boon parameter 3	Bosto castron assentato A		
W.12,200%						
Kanerponel weeps		[50.15/0000000:155ME	7.			
банир задастраного вакерния.		50:15:0008000				
Депт преключения вадачирового приворо-		[07.13.3621				
Ранке простоянный государственный учетный компр.		(NOTION ATTEXTOR) ATTEXT				
Microscopius		Москвания область, г Банавана, Росса Если Фандрацы, г.у. Бель илия				
Tanapa, u2		266546-1/-162				
Садастровия стоенняють, руб.		не определени.				
Подостроные вениро расположениях в предста замельного учистих объектов ведоважением:		Seene uchrakeu				
Certeropout 1000-04-2		Замя виссиями тупия				
Ократ разреписавания есторыящими:		Для сывыкантыйстисямии производите				
Статус визаси об объеки первызанасти:		Сведськи об объекту выдолжением высом статус "возущение"				
Ocobia ensemia		ERRAG VICYSCHIATS				
Получения минисон		Каришна Марили Менабокеви (прадота ветота арапообладателя). Приообладатель от преза заментен Обласна правотами образования и правотами образования и правотами образования и правотами образования и правотами образования правотами образования правотами образования правотами образования правотами образования правотами образования об				



Power 2 Reer 2

Вызывание Единого окращенивают ресстра недавиолюсти об одновных храстеристиких и перегастрированных красте на объект недавиолюсты

Сменные о надагративация дения

	Земения	yeactor	
	significants as	режинасти	
Hearth Lyopean I	Вости листем разорам 2: 2	Boors pergeoos: 3	Люти листев выпласны н
12,3021r.			
CONTRACT NAMED	[90:13:00000000153987		

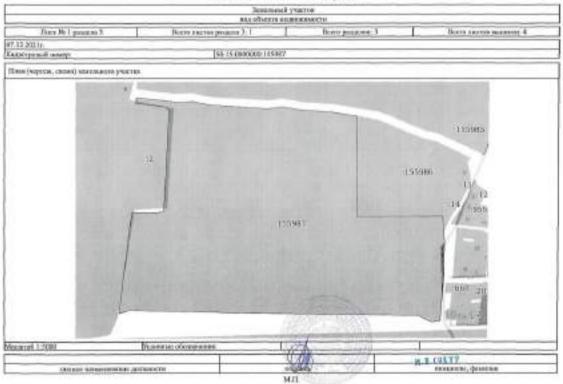
1	Прия	община (принива;меня)	<ol> <li>Заврений импері интерприцацаї филу підхнаненств "Совесноговій гантина" под Обарсова є отремичанної ответствительство Уприключая пінтання "Ремра Зесет М</li> </ol>		
1	Ben, open	тельну, дата и время госущую положей регистрации. С	3.1 Office posses of cramerons, 50:35 000060:15907-50/1900021-7 97.12.2001 11.20016		
	Organ	прихни прих в обронитель общига исановически			
	4.1	NO.	/Eset	DETERMINE STREET	
	100	дата государстванной рагкстриция:	07.12.2021 (1.26/36		
	1.	немер отсударственной регнетрации:	50:15 D000000:155987-50/110/2021-2		
		срок, на всторый установлего ограничение прия и ображения ибъекта изминалести:	Open authorises v 10.10.2017 to 30.11.2025 v 30.14.2017 to 30.11.2015		
		падо, в вильну вуторого усстанавляю огражентах: прия и ибромочение объеки педативамости:	Областия с керминенций инститичности: Украниция понциям "Регора Эског Миксаниция", Из 1718704153, ОГРИ: 1007346714317		
		осваняває госудирстновної регистриває	Привеля доверятельного украновиче НПНО "Симминиров Климентый", выдан 38.16.30 п		
		рекциям об образотнично испоражителной регонтрими одитик, право, отражителя права бот регоболиваем и в клу закова согласая протовго рекца, органи:	ALIES .	Me (Onty)Crist ME	
		сициона об управлениям замены в о договора управления местина, если шкоб договор заклачен- ция управления колтикой:	aja wa	ne todycenhot	



					Jier 3
			Scientific States	PRODE	
			BRAIN HORSE THE S	CERCENCE OF	
	Auer 36.2 paymen 2	Bears makes	payma 2.2	Burn pergraps 3	Венти пакож выпаках : 4
07.10	2.2021r.		(Secure Union repet)		
fan	эстревый этомор:		38:15:00000000:155982		
1	Завителные и сурейном поряще:	приотребенняя	данные отсутствуют		
4	Очедения о экспранения в отница зарегнестрирениямили прими:	1884	AMBRON DECYTCENION		
Ž.	Сведения о наличен режения об вплатия объектя недитивности для госуществувами, и муниципальных втом.		Times orchanished		
	Сведения в инноменности госуд без хичного участим превсоблика превстанения:		данных отпутктирот		
K-Z-	Проветритизная в сісерстве о та во дисскотропных дивераній о за посударство вей регестрация пр програмиська прової, определення общета постаностення, цання в посудавать постан.	роводиния им (перезоль, и грим пих обремовния			
100	Сведстве с именькителя госуд- персонд, приграциям, игранич- участих из чумерь сим, состояй:	скех прим по земельной			



Раздел 3 . Лист 4 Вынажны из Кримен пордерживания ренора вированиямие об оказавана карытиристики и мратистрарованиях крана на объект веденжаваета. Опекция портименном учества



### Уперациям Франциям столей с гоской поставления в детостройня, правиты и корсотовании и Механоской облеко

Выявля из Дивнев госудративного ректро варывникоски об основных харитеристика в претигрировопных прикос на обхост надавиваласти

### Сводники об солонных гормогирастица объекта недилилилести

В Бажем'я госудированный ревогр налинимости нессии послужные снежнях

	Poser			
	Земенный учестия			
	BALL OFFICE TO DEDUCE OF			
Duct No 1 propriet Burna and	тем роции (. ) Возу родине 3 Логи интеклирание 4			
07.13.200 hr.				
Халтгровий эмер	50:15:0000000:153989			
Номер кадметревого кометили	50 15 0000000			
Диск прасишения окантурнието можери	07.12.2021			
Разво правиосевый посудорственный учетный этмеу.	BIGBLE OTTYX DISTOC			
Meaniness assument	Московия обезать, г Билиния, Российские Формара, г.е. Балинина			
Zirionagas, se2	206 89-44, 164			
Каметроная сположесть, рай.	R ODERSON			
Кадантроныя венера растиненсками в пределен земельного учисти объекти педагальности.	alles les orreynologies			
Exteropea sinces	Some appending 1933/10			
Вида разрожение незохност	Ди вельскомийствинию рекондете			
Столу значин об объект водинителя:	Спореже об объект индевативного вмого стору "иступливно"			
Oceliae energici:	ANNERS CONTINUES.			
Посумиць волини	Каразом Мерика Миниковии (продолжения археообизарочия). Прикообидилия, от выебие манейом (Обрастия с отраничения бизактетивностью Уораничения вышими "Europa Recor Management", 730/744155			

	(A)	W. E. CARAS
CEASE PRANCESSON ACCOUNTS	with the	невидения, фолекция

Prints 2 April 2

Высовом от Кранско гоздарительного рентры ведатавлений об оснавлен задагарантного в притиграрововами прина до объект педнового составляющих прина

			-			
				Semenated year ma		
				ANG DÉGLETT ROBUSTIONES		
	1	Decr 26 1 priming 2 Book success	paus	m 2: 2 Bento proprietti 3 Broto cuerra.	superc4	
EF.3	2001r					
			50.13	0.00000 (35%W		
3	House	Hyumodizanyusi ispienodizaniste!		Задаго, ії заводі возоді повети давоння будо вод водовожник "Сепальний повети і дод укращення Обършти с отрана ченняй ответствожностью Українского компанто "Рому» Залег Монадамин'		
2		Вод, тямер, дата и време государальникой регистрации прика		Office approve roferenments 36: 15:000000-1:00008-3031100001-1 107:12:207: 31: 42:49		
•	Огранувание прин и обрежениям объемы верхивалицене		-			
	43	153		етерьно управлен		
		AND PRODUCTION AND PROPERTIES.	07 (2.202) 11.42.49			
		вания подвержиновий развіщими:	10-15/0000000:155968-30716/2021-7			
		гров, вы инторый устандженно оправителяе гран и ибромоване объекта подникамоска:		compression (10.10.2017 mp 59.1) 2825 c 10.10.2017 ap 30.11.2025		
		лико, и гиовћу историто услагивање вгрештилно пров и образанских объекта подвижености:	Общество с окрасичений ответствического Украиническа выможе "Румера Эсек Менедаминг", ИПИ. 1218784155, ОКУЯ. 1007265745117			
		я втольного сосущественный регистрации	Open	по доверитись вого управления ЛПНФ "Сопьсковатийствичный", выдач 28,16,203		
		онадижен об осуществлению готудировновный развилуения должи, прина, агриничения крана бил вкой, органа:	Numera egolistentinos.			
		писустви об управления инполист в договоре управления напосов, тели умей дениир экспочен для управления испольба:	aure	в этерестијум:		



					(ferr)	
			Sommission	people		
			BICK OF SHEET HES	DIGGS 840COL		
	Jean St 2 persons 3	Doorn sycre	proprie 2.2	Domo paquence: 3	Всего уческое выпласка (4	
7.1	7.2621s.		O			
Ove	егровый пыкер:		58:19:00000000:155089			
	Запативые в судебные варацие грана требования.		amunic occyveragor			
	Сисасиям о копроменям в относителя перстистрационнями прим:		EMBERS STCYTCHIGHT			
	Саказная і папачая развина об апштан объекта віданяваностя для государствопних в муницавицивня вужді:		даныя епутетует			
	Сидения с невозначиние гогдорительной ресиграци Колотного учества кранободителя или его закожного красствости и		AMERICA STOPPINGSOF			
H	Примиретерител и съедини и пелите поступивник, но ве дистьотретных сисковай о примирене поучарство накой регулирани прем фармани, врекращина грами), супивателна прове але обременени объеми исдинизмосты, съедин и полишения объеми ведения высоти:					
78	ведения мыссия  Сведствия о невесиняванности госущарственняй рег вседици  просоца, предраждения, к трипечания прива на эспеканый  тран три по денера обращения привания прива по эспеканый					

	1	
	An	w conve
DESCRIPTION OF THE PROPERTY IN	All .	COMMENSATION, GARAGEMENT

Розии 3 - Лист 4
Вышков на Едиско го суруштаниво рештра маданивания об селован парагороссица и акретограрования права, на объем окраживания
Списания инстинувания учеств

	Charages on	THE RESOURCE BY HERE PLANTED YOUTH		
Personal years and account and account of				
Лист М Триципа 3	Bluera macron program 3		ar 1	News server market 4
97.12.2021r.				The state of the s
Represent may	50:15:0000	004-155989		
Паш (зертия, пожа) земельного у	PHINE			
		10.13,000 10.13,000 10.13,000 10.13,100	los A	27.02.
Jacumó I 2000	Nonaca dominent	1000	207	
Securió 1:0000	Noneae elements	100	Ø *	N. CHATT

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

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

### Решение

об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:198

г. Москва

«17» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым наевым инвестиционными фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограничениой ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в дице Генерального директора Марусяка 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 50:15:000000:198, площадью 72859 +- 189 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для по адресу: Москонская область, сельскохозяйственного производства, расположенного Балапихинский район; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельнам инвестиционных Закрытого паевого инвестиционного фонда maca. недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10 октября 2017 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:198-50/015/2017-2,

### РЕШИЛО:

 осуществить раздел вышеназванного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том часле осуществить их постановку на государственный вадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

Условный помер пионь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
11 404 71 47 44 44 44 44 44 44 44 44 44 44 44 44	1
:3У1	62979
·3y2	#880

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, комняти 36 Тел: (495) 269-01-40, e-mail: <u>info@reserv-am.ru</u> ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

### Решение

об образования 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым помером 50:15:000000:187

г. Москва

«18» ноября 2021 года

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

земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:187, площадью 346541 + 412 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский район; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10 октября 2017 года сделина запись регистрации № 50:15:0000000:187-50/015/2017-2,

### РЕШИЛО:

 осуществить раздел вышеназванного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоительных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на цих;

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
:371	9699/
:3Y2	299,648

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: <u>info@rescrv-am.ru</u> ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРИ 1097746714317

### Решение

об образования 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:188

г. Москва

«17» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банхом РФ) Д.У. Закрытым наевым инвестиционным фондам 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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных пяев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:188, площадью 255102 +- 354 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозийственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский район; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозийственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре педвижимости 10 октября 2017 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:188-50/015/2017-2,

### РЕШИЛО:

 осуществить раздел вышеназнанного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный киластровый учет и государственную регистрацию прав на инх;

Условный вомер вновь образованного земельного участка	Плошадь, кв.м
:3У1	34592
:3У2	220510

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

Марусик Р.Д.

espringeljes nri Moscopovit ofinicire 400 sam 2013 nam szpor 30-64.76 positional, experim a sectio.

Commerciospasicamones pourte rapid na memorane statuscerny a carion of energy and a finite commercial formation of the commercial formation of the commercial formation of the first fo у взето у предоставляет селотно-помина. «Да селотно-поминателя городский раби, преведения почет. На 17 городский селот да даре. Объекта Можета Можета вебета, безпаналения раби, преведения учеставления так права собставляет по на селотно-помина селотна селотно-помина по 17 городский раби. тентакай участие обвай панцала 1933/Г кал, кототоры чласъ. - закая высковаю.

техупарстисний регистрации прима, модинение Уприменные Фадриловаей блужби годуационения регистрации, выдасции и экрептрифии из Миненевий объясти «Ви мак 2002 года одна 19-164, М. ериния, рактировой использование – ил одновоенийственного производите, выдатревый извер-\$10.1997/2012), едно Обекта. Морковая область, безаковоекай раби, принароживай Араксатите на прив себетанности за коливае составлява об сесущного се 27,26.2014, и чек в Плител тесударстийний респриден не нализовение перактион селин с 16м П няля 2016 или систем штво разкралет № 35-20-150/12014-161, то являересиета Сверивениям о признавий участот облабі промадне 2003 мель, шліттрія жеков -

# No sempression - Officeries

- 1.2. Сред приеды Ибъектов не пактічниму допичую остимант 39 (прилимен) это.
  1.2. Использого Арранизатиль пактиризати, что Объекто менону не процене, не меноните пресои, в запес, не якляния преднегом своря, зарачнитрировалами в установлатися третия манетативнетием РФ заједна даринутам кал нама образования примен третью
- 1.4. Объекть персовекте Арацицайские Аунцыянуу не 411у превые персовек в треклю
  - дени дати годинения нактопант Дийегра. (3. Объясти предоставляется в предуставает пренеждения

## LAPSENDAMITMATA

Paramp eneroscensió aporçand trans in manament yearnot commenter 7 928 (news, suiter particul attains sociate) gydank, ULE ne obnament in opposition n.2 minte 3-64, 11 JIR PD a

Appropriate matter in sportmental yearner offsield seventation 223 102 mass, a magnificance management 50 (1900/993) (18 a parameter 17% curies in committees obtained resolution 2000/1 mass, a management management 20 (1500/000/108 a) premium following masses increased in method policies: a premium following masses in management policies: a premium following masses in management policies:

ppersonal rooms in immersional yelent places accounted 25175 sains, is managed as cuopost. 311.15.0000011193 v pansago 212. (specta passecció pario gelies).

вращей кить за инсъемі участа обиде супицаю 49538 між, с ведістрова

22, Apaszusa mant yitamisische Appliationes als pais è leg, an 15 meza imperi uncasa цанциос 20:15:00/1201:32 е дианара 23 (даоста веньамит) утбані). essipos: 58:12:000000131 a passopo 2008 (nos maisos cos epicaren) pyfilisti

# J. DPARA HOSEBARROCTH APRICIATIONA

- вракосудить Объеты в постасторие и ретрозирания негольнализа, услания выпламания раз насоктанствения РФ.
  - сдавить Объекти и субаренуу, бег силисая Ареализителя. При этом Стертине деттверяются. stronge augments pain coconing to card. Appropriate of Glassina augistance

## KOUNA

## NOTIVE HOUS ARE 359

BXOBCE

SERVIN WHERMAN PROPERTY

Occurate observ, r. hesiana

efficaerytta 2015 roga

leinnente, esp. 1.24x, s. 21. styrtégréphenen 20.06.2010 mai HOME Pocose no r. Banasma in servenient indysaptimentes principalmentes consepte 1837.18639345, ser exprengame conservencient e matagorization principalment construction (entre experient 72. No. 0663-643), emplement is actualistic et Apentramentes, a stere Bestscheins spanners Applipment Banasmega Article michellegiverses asproperse climadi.

Processment, palentymustry in continues Versus, a takent prepared, a

Chimetrie e in parameteral describencentes efferivablement improved in 
Membersati recitement the parameteral effective enterestive effective describences describences describences estatione in 
soldment exceptivement the parameteral parameters estatione in 
soldment or 
recognition and process of 
soldment exceptivement periodical parameters estatione in 
soldment or 
soldment exceptivement periodical parameters estatione 
soldment exceptivement exceptivement periodical 
soldment exceptivement exceptivement periodical 
soldment exceptivement exceptivement periodical 
soldment exceptivement 
soldment exceptivement exceptivement 
soldment exceptivem DECEMBER SPERIOR OF PERSONS SERVICES

1. SPECIPIET JEHOROPA

1.1. Aprendictor, repeated to fillery on spoweness management, a Appetating Specialist SEE SENSONNE STREET

Editorius indepartmentos procepe qual un instrumentos sucrementos inspiras e una sida e nesa 2014 mais atraneo sistem percepuento N. B.S.O. (1974/2014 d.), em contramparante relegiorante como morganestos del mercimiento instrumento Nigoria e Processo de Computario confirmido se morganestos del mercimiento que instrumento Nigoria del Archeologia del Archeologia del Section del Section 2013 perfectimente, sucrempo en septembra em Macadama dichastro el De ana 2013 mais aprae Section 20 заколном учести задай займацие 29500 каж, категория вредь – зоков насалении планийной и при предуставления в предоставления предоставления \планичести из ценования изтопратите об отступаети се 27,86,2014, о чен и or Petrolicularities - plat consultation of the property of the second service of the se

пунктоп, репределита волитальными. «для епискульній пинктикня противодитив, плаветровый номер 26 +5/800000.18°; задец Объекта Маханикая «бласть, Възнаводижамі дайов, принадожнамі Артальтично на праве собетижности на завывання фотращение об птетутання пт. 27.84, 2014, о чань в инильный учесов, облаб пафадамо 140241 млм, катагоры заметь – заказ высажния

Рустия, разращения в клуба камент. Для есьмосокий плактический статительный править в править в править править в п Committee polygopolitation of polygopolita in termination of paper in committee a mine II make 2017 mais technical survivo principates in P. Policki (2012) 14.35, see accompanious Catastranamiem ii Technicalistical principates in Tatas, securitation Propositiones Catastranamiem (in the high principates in the constraints). невитуменя, малячуть зглартитрафия по Московской области «Не» мая 2013 года окрек 50-5А Ж Merskeid Fracts ideal separate 7854 m.s., weriges been - been sectore

SCHOOLOUGE (40, appe. Obsette Monorcus obsers), learnaments in julion, spenialmenial Aprilantimus in pale observation of operation of operations of organism of 21 06284, o was Earlies from approached forms, one as equivalence sequences a case in some 20-familia casuse ments. The pale of School (20, 40-107-401-41), one comprehensive Conservation of такта, Итроление одорудивше – для дальдательняй унивного гренностия, включуюм й немер зекський участи эбвай падаваю 35273 въм, казоприя кексъ - закан разм

ROUN

AZPECA, KANDODOZOU PUDMARTIK II DOZINCH CTORDA

NATTO INSCRIPTION (2012) MAKING Septemboration suitors, p. 78, etp. 9, IPSH TRUSHOOL KITELTHORNOOL, COPHETATTAMOSONG OSO-throattean Apenbatogi Kathelioe macachise 29-5278 r. Mocenia Pervinsid even 407038184382804527 новіт росинтти: Слербаня Росин Submitted and post, r. Sammon, sep. Дезикланиямительную питичеству Openwood appenishing CICHA EDISORDISCIONS dional serie Newmon Page 2017 NOt Moorae Mac. 1.7

Bareneous pessejeme CREPKAHK POCCHM13AG r. Messes ALL HUTCHINGSBOOKSON ALL HUTCHINGSBOOKSON 4845 04452123

HH

 вотучеть кыту из дакжеру сефреды, а такж комменском убыткая в управляей митай сервестили, дугие цима, кусф-смутення выперательствов РФ,

Э.Г. Армин пр «бари

NAME OF STREET open, a sea MACHINE естемнять Обиска в соожутим исположение, пообил, не вывінати враspacewy Objecty. STREET, SCHOOL SCHOOLS IN CRESTAL - consistent between, transcribing a gyras and presentation of gyras and

- светренени предвете выпуту время плить, установной рециоле 2 натичния

than approx meccaniculation strengers on 100000 the actions again

 визотить этие тробшини, предотиренные закиматителем РФ. special production and production of

provings spending and a transfer section of the present spending the property of the section of - без тескистични илтиров Артиститий персиянти чени приви и объятичести во жастивану 33. April 2017 No request.

4. IIPABA HOS SANHOCTU AFRIDOJATEJU

осредителен менфлектителения Обывтова 4.1, Appropriating electropasts.

лецияль Артеклизур Обоефи не дету, приметориали в држ, умантий в е. 14. 42 Aprendication obstant

писмення укламать Арапрация обазмания сопррвых и простяк роментик.

3.1. В сручи энцекунитея и/и поирраждает апплиятел Спроинт збентился по вастипате уделеную от неру плати вазвести в соответствие с плонедательством РФ.
 В параменность Сторов за нарумнен услевий Дискера, валистика обстатавлен изтрездологий илис, рФузируеми уменизатиле РФ. s orthere/therecase croprosi

или жизопиския, наружения Все вертуу крупцения Старьного стары, разветием или требоевы, паравилет Досовора для в цейт в кем, в три троду выдоставия или метоме. 6. PACCNOTPEIBLE CILDPOR

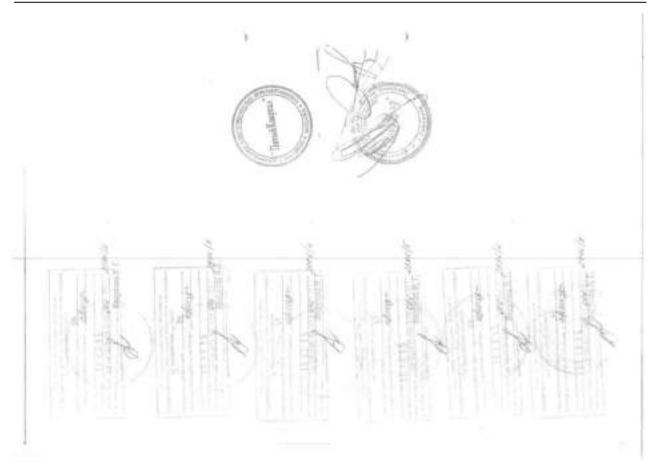
Т.Е. Дотвар мунат был разбрукут дировка зе котнажнике Сърви вин в парваж T. PACTOPACHINE, JOSEDBORA паснавитическа 90.

 На вече остаговам за представления выставляе дитемров, сторине Фуду предводительностического РО. 8, FROMIT VCADBILLA

14, Руководствуна в. 1 кг. 42 бразничного колона РФ Сторона догнорались, что учания Петемалії динад септетф зесейницам і монеть ит порафетникой репідрыва прититу, осуществующей плудатитивеную регистрацию при выдавыенное вебуществу и словом

опетил в во этичнитель, вознатали с минелт подпадави Сторован ортистителем гозущественую ретигралям этры на надвижное мерокстве и сменя с нем из натоварии договум, за эконетта своздарствляной ратистрации вастонамии договоры в органи regerrapso Mickendooli (Chiche. vedo edundos Jodephouse

2.4 Ferrorand particip decimants in Class September, entercant intermetipal opsidence; programme in catalogy septembers; a sign - and option, explaining the catalogy septembers; a sign - and option, explaining the consequence of participal septembers; and option is supported to the consequence of the consequence of



ъргисттр не межетом и гарантоврук, что до полного включения абъянських по Диговуру, не будит налися учествивам ООО «УК «Эверей Экун Мендажейт», основния и преобидающия комбетиенам изментим участини, дучерним и завезними обществом ООО «УК-Оверссу Эксе Менедионент». centum cheper Sorr Ministraners.

Настоящие Сетайманные возушает в своу с деты то епідамськия Старниція в разгростричет оте дейтнае на отпоснение Стором, ветеменные с 18 (0 2017);
 Настоящие Солиданные составляна з 7 (Траз) экзампаряв, на одгону – для каждрій на Стором. Пох п. Настоящие Солиданные составляна з 7 (Траз) экзампаряв, на одгону – для каждрій на Стором. Пох

CONDITION SUBMITTERS STATES CONTINUES. retexamings, rommersus in example consists

# Адрен в бамовизме рекоматът Стория

Междовието (лишения та коудуствовия дептимости по управления невоспировамия фократи вызыки имеютивализми фокрали в истолудаетиствами повежнает фокраси ст 16.05.2012 г. № 211-2100 г. с0.0%, предоставления фокрализм студбой по феналовии разволя Д.У. 30300 в ведежаваюти «Concentropolymentalis, superiorpaperanne dCQP Pecces 05 acudity 2011 rate in No 2213, sucremocolatione: 1192/b, repeablication, Spannings adoptiones, son 24, expressed, a mod 4, come. M19, 1811 TEO/220354, KIRI 775491601, superiorpapease 9 super 2007 max a Mespalinesial securiors nowipos 2077/98279/65, siedzinalacino o radyjapitnieniek patecipajniek spiedzinienien jienii opnii 77-89. 1900/9688, pie 40/2018/00/2008/40/21 s. fasazo 1710. (240), az. 3010/810/90000000221, 5900 04455823, s. Общество с веравечений ответственнестью «Упракционая компания «Энерест Эске Фезератыза выголяна службы. № 46 ггг г. Моско за основным глеударстинным регосприятими муча герода Удоники Гентирове man. Manamina Pausan Banamen, judenojameno se ocjanania "Bengemocyk, 20.12.2017 roja Manajandi A.B., apausao istochamanii oficianisochi sobanya mpoda Ma 8.101, sapimenjagamanindia precige sa Ne 4.3449. SHIP ymponical printers. ADDRESS PLANTS (Tipases) «Centectonsonalementale»

1050010308S. Characterische o recynquencient periorpasse operanezore naus saams MDRC no e-senatore Morgania eleants 29 mete 200 reus, oper 50 % 0124201%, 1051 50003845, KTR (0101001, Macchina) sponsore, parvental ceir 4700010032M000327, Saat 17AG VSEIDSAAR некоммерческие партиерство «Минай нубр», претытреродие 1909С по с. Башинц босковкой области 29 нови 2010 года за осводная государсьнями регистрационным вовером TOTOTRICACIDICIONICIZA, ALDRIC SRICTORRIGAZIONER, 143900. общесть, с. Запримал, мер. 1 Ман, два-20, в звар Продоцинали правдендя Андрения WINDSTEED IN COMMERSE VOING Cherry tion 'd POCCINITY SPEC 144526 90010100F

VELODICIES !!

THE LEWIST

ASCRIPTOR OF PERSONAL PROPERTY OF THE STATE Обитетно с ограническиой отнетельностью «Ветья́Вкартил», претистропало Маждай-веей изитольей Федеральной ваботовый страбы № 40 го. з. Моское «26» инвара 2005 года за дополным тосудрественные разлеждательные венеров 1057746009441, чео падтагродино свядительством и CARROLL SCHOOL

Сославиями в такония стировки

Jo of 20181 н Досовору времям земельями участков от 01,08,2015м

305.1-000 П, препоставженая Физиральной службей то фациссанот рынкы) Д.У. ЖВОР веденовности з должейцем «Иомый принцедаттиль», в лиц Малиния Ромии Паклиния, дейструющего на оснежания Доберенност, удостоверенняй 2011/2017 года Матынияй А.В., провенно исполняения афациансти Иникальний сипропат як, постактичны дательности по управотия инистидивания фокульт. В 21 допумент инистидивания фокульти в 1670 удруги пределения фокульти от 08.06.2012 г. № 21 Сользантийстинный», заретитрирование ФОФР Россия ОК дикабря 2011 года за № 2271), именуване чтіреўся герпал Москва Токчарова Ф.Ю., мретнереровання в ракетра на № 4-3089, с однай стерова. COMMENT Chapter HIRO Менедаменть Сиценти за подпасталения дательности по учрежения VOTERALISMEN. ответственностью «Управления» ээнфилимен. Olpanon «Сельскологийственный» Offspectus

SAMPROPP речисе вистимируютском партиерства «Повый неду», инсерсисс в засъявляем «Аректадатости», г эни Превосится Правлине Аодфина Виданорь Воесиковича, дейспующего на эспечани Успан S SONDERONE S Общества с ограничения втветственнястьия «ПитыйКывусадъ, пратория сперены, н

заключести госпіваци Согладенне о законе второва (далос этемпленої участкої от 41.08.2015г. Салюс — «Дестовро) «Аргаратор», в ляде Генеральнаго деректора Матушевна Молака Викправича, деботранакти «Остявления» в Десонару архиды менятили пламетна вменуеные Сторины, основания Устан, с третьей сторовы,

1. В сити с осуществления «По ветибря 2017 года государствиной

persentante neprodu or

188 остыскосняйственняго производства, пападово 346 541 кв.м., каластровый момер: 50.15/660000-197. эммэнний участия, котогория экмель, замен насковных кунктов, им, резреванных о paintificamental no aspecy: Mecroassus ofnacts, factorisosmentil pultor; Ориграздили к Новому армилозателко права собставиваестя на

 Уснедания учасное, катагория земель: змаля экспенных прокоти, разрешенное метальнование; для незабелениет производети, пощадью 352-173 млн., ждантускый номер. 90.125000000-190. разволежений по идесу: Московови область, Бальшковиний район

измер: 50.15:000000 гд. HAMBEL SELTS-0400000: 188. - канализай участов, вленерия земети закла населения проктов, разравания основателения принцадатия, поливами 253 102 кмм, каластровой немер; этметантай участов, канитория жинти, жили посетенных пункліти, рафеценног осъстоями производета, придадно 72 199 м.ж., падагровый распеденений по адресу: Москововы «бласть, Белаловиский райок.

се прав Ареклийтеля по Дотмору в отволяния выхвужениях междыки участное персицат в расположенный по вирее; Московоми область, Вазытроняской райля; Новому вректодятисям

Сегания Стороты материалит фаст персами допументия дестопериоски, права требления Аректального в Арекценру. Офоразувае судствения актя приема 2. Подиневание мастонации передага документов на трабукаса.

 С моняти подвижния настидаето Согладения Арекцапор обизуется ушиминеть аракцирую плиту и ес имие тептооц, прадусметровам Деговором за окраса, начиная с даты государстваний разветрадни нерехода права собствояности на Земенальві участин. Новому времалатисяю, по его ровантим, учать гастонары Сосласция.

3. Вколяшия Арекцатър матисрадаст, что изводия о том, что Новай арекцидатель накодится на 4. Сторовы подтверясаког, что неосманиллые повученняй архіствой платы цан выволяму плутина и переод, начения и дели гододарственной регистрации окрания в Помому врекоодитили прина гобственности не земезнаке учистки, уехзанная в п. 1 настраваеть Саглавення, у Армерхъзлона на новет

обтроб пастама налогоеблюнские в виспется изительщиком ИДС.

б. В стучае поступасния на расчетный счет Арендодения донежных средета в уплату иренцией павты малетка в гарантвургі, что до полосто ветолюзия обхазтельств по Договор не будот віделься велабливня велестивняться пава Заранно велести выпостицивнять форда веданованств сие вили плетеней по Дитиску за париса, с дели геоударственной репострации персолад в Изволу фоксолятьсяю правы побстаниваети на экмейчале участвя, учествия в п. 1 настраваети Состаная Арекателяты облаз варауть указанный диненный средства на расчетный очет Арекцияторь.

3. Вастожены вастоящие Арекцитор инстидуацият, что не комент заключения настоящиго Солумания,

Севексионайственняй издуправлинем Обажетия с оправоения инаполивностью «Управлисида»

страница 224



### МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бузькар, д. в. 19, стр. 1, Москва, 101000 тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22 e-mail: rosreestra/prosreestr.ru, http://www.rosneestr.ru

16.01,2020	No	07-00174/20	
103 No. 6/H		ov 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 оценшиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «APMO»
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 организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценциков	0002

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

Count M.C. COKO

Павлова Татьяна Владимировна (495) 531-08-00 (13-16) отпечатано в 10-и экземплярах экз. № -{



### НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "САМОРЕТУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИТАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Вальным Филеральной регистрационной службей России в единай государственный россуи наворогураруемых организаций оценциона 4 июля 2007 года за № 0002.

### CBHAETEADCTBO

о членстве в саморегулируемой организации оценциков

15.11.2016

Viene

No 3199-16

Conservation of the Party of th

Настоящим полтверждается, что

### Чужмаков Игорь Александрович

\$20 money

Паспорт Серак 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Airene shaytarena 1/14 magaringa) areas mo

НОУ ВПО "Международная вкадемия оценки и консалтнига" выплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(общинальные учрежение одна эспера доно выбот поличения профессиональное образование

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

**№ по реестру** 

2063

015,11.2016

TYLES

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29,07,1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерацию» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации еамостоятельно, заизмаясь частной практикой, а также на основании грудового договора между оценциком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Испалнительный директор НП АРМО

Е.В. Петровская

8200

Москва







### ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА No 210005-035-000196 om 02.11.2021 a.

Настоящий Полис (Договор) обязачельного страхования ответственности оцентала (долее – Договор в/или Договор страхования) заключен на основании устнего завъздани Страховителя и на основания «Правил страхования омноставляютсями оцентрической принципа. Принци стратовани тисяе размещаны на сайзе Страминина в информационно-телекомолуникационной сети Интернет по адресу: www.energogumet.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор строювания на предложениях Страховщиком условиях поливерждается принятием от Страховника настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в регмере, предусмотренном настоящим

Liceнором страхования  1. Страхование	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садопитеческих наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербингт, Москва все 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героса Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, вем): 21.05.2002 г., отделом внутрениях дел города Юбилейного Москов- ской области, код подризделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности опенцика при осущественния оценочной деятельности вызвотся имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценцика по обязательствам, возникающим вследствии причинения упарба заказчику, милючинитему договор на проведение сценки, и (или) третым лицам.
4. Страховой случай:	<ul> <li>4.1. Строховала случаем по договору объявального страхования ответственности оценциков индется (с учетом ограничений, перечасленных в также 4 Правит) установленный пступивным в законную силу решевным эфигральную суда или признаваний страхованиюм факт причинении унарба закотчеку илин тренью пицим действения (бездействем) оценцика в результате нарушения требований федеральных стандартов опеници, стандартов и организованию действенности, установлением саморогулируской организацией оценциков, членом которой вазыка оценцик на момент причинения унарба.</li> <li>4.2 При пиступисания страхового случая Страхования польствен:</li> <li>4.2 1.3 бытил, причиненные заклучиму, заключиниму договор на проведание оценци, в том число за нарушение договора на проведение оценки.</li> <li>4.2 2. муниственный вред, причиненный третьим динам вспедативе использовании иссовой величили развочкой или иной стововосии объекти оценка, укинаваюй в отчете, подвидивног оценциков или иной стововоси объекти оценка, укинаваюй в отчете, подвидивног оценциков или иной стововоси, как причината причината предоставления предоставляющиму предоставляющиму стандартов и причина причина причина страхового, причината страховым случаем при выполнения стедионня, установания ущерб заключиму, заключиванему договор на проведание оценки, и куми предоставляющиму устовий:</li> <li>• событие, в результате которого причинена остатурненные договора по оценки, действенным договорах пичаться посте вступисания о силу пастовирет Договора по оценки, действенным произошления о стотоврем и отчета по которым изделения о околония предоставления общенным договора по оценки, действенным предоставления в страхования и бето драхования и Страховлено и Страховления от учаственным договора по оценка постепным отчета по которым размения о всеменным предоставления и страхования и останавления постепным предоставления постепным предоставления и страхования и останивам договора и отчета по которым предоставления постепным предоставления в отчета договора и отчета по которы по тр</li></ul>
5. Страховая сумма. Стра- ховая премяя.	5.1. Страмовая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто мишлиновов) рублей 00 коп. 5.2. Страмовая премяет в размере Страмовая премяя и размере 35 500,00 (трядавля дять тысячияться) руб. 90 ков. уплачивается Страмователем единопременно путем перечисления денежные срадств на рас-миний счет или в коссу Страмователем в срок до 01 шимра 2022 г. 5.3. При пеушите (пенолной уплате) страмовой премии в установленный и. 5.2 срок настоящий Договор счетается госсостившимося. 5.4. Страмовая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых шуманось посло вступления в силу настоящито Договора и отчеты по возорым надавка до вколония действия настоящего Договора.
6. Срок действии догоноря	<ol> <li>6.1. Срак действия пастоящего Договора с 01 инваря 2022 г. по 31 декабря 2022 г.</li> <li>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут два, указанного в вастоящем Досоворе как дита пачала его действия при условии поступления стремовой премян в развере и сроки, указанные п.5.2</li> </ol>

	постоящиго Договоро.  6.3. Стриховищих не несет ответственности за случки, произонедине до полутиения в силу постоящиго Договоро и после срока околечиния его действии.	
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое позмещение эксписияется в размере, предусмотренном действующем законодатель ством Российской Федерации о позмещении вреда и настоящим Договором страхованию, в предели страховой суммы и установлениям лиметов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. рекламай ущерб, причиненный Выголюциюбренителям, т.е. расхиды, которое пиць, чье при нарушем, произведо или должно будет произвести для восстановлении нарушемого прим, связаного с утратой или попреждением вмущества; 7.2.2. стоимость пояторию овизаваних оценочных услуг (в случае их наскочаетельного овизаван) до компетсации причаеменного вреда, дибо стоимость оказанной услуги (при расторменны досовора и провыдение писаки). 7.2.3. росходы в целях предотвращения или умельшения размера ущербы, ответственность за которы возматается за Страховатила - в поряще, предусмотренном законодательством РФ.	
8. Заключительные положения	В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Привих стрекования, принку- шественную ситу имеют условия инстинието Договора.     8.2. Условия страхования, не уразупированные настоящим Договором, регулируются искомениями Правии страхования и действуковим законодательством.     8.3. Страховитель Привида страхования получил, с условиями страхования согласен.     8.4. Страховитель Привида страхования получил, с условиями страхования согласен.     8.5. Договор оформлен О.И.Баншкой.	
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценциков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.	

Страховицис ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Начальник отдела страхования ответственности и есльскоголяціспревиклу рисков

ОА Миропова

На основания Доперевидения № 02 15 h 2 п.д от 03 p1.2021 г.



### ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ 39:210005-035-000195 or 02:11:2021 r.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности корядического лица, заключиванего с закативном договор на проведение оценки (далог – Десовер вдени Договор страхования) заключен на основании уствого заплания Страхователя и на основании «Прових страхования овыменностиости оценциков», увыорхностиных Приказол НАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марма 2019 г. (далее - Принил страхования). Принил страхования также размещены на сайте Страховиция и информационно-

телекоммуникационной сели Интернет по адресу <u>www.energogatum.ru</u>. Согласие Страхователя заключить пастопций Договор страхования на предложенных Страховициком условиях подпверялается принятием от Страховицию настоящего Договора страхования и оклатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим

Іоговором страховання.	
1. Страховицик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садиническая наб., 23. 1811/ КПП 770504123 / 7705001001 ріс 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва вс 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр опенки инвестиций» Адрес: 141090, Московския 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 страхониния:	3.1.Объектом страхонации по договору обязательного страховации ответственности коридоческого наци, заключиваюто с заказовком договор на проведение осидни, налиотка имущественные интересы, съязаниме с риском ответственности за нарушилие договора на проведение оценки и за причане нас вреда изуществу третьих лиц в результите нарушения Закона, федерации осидината стандартов ответни игих пормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правист оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	<ul> <li>4.1. Страховым случаем по деговору обязательного страхования ответственности юрадического лити, заключившего с заключном договор на проведение оказам (с учетом огранечений, теречасленных в тыпе 4 Правит) установлениям агузинивше в законорю ситу решениям арбитразиного судини признативый страховициюм факт привенения крипическим дином, заключаем арбитразиного судини проведение оценки, проведение оценки, проведение оценки, проведение оценки, проведение оценки или поучаство предъежности.</li> <li>4.2. При выступления страмового случая Страховиция возмещает.</li> <li>4.2. При выступления страмового случая Страховиция возмещает.</li> <li>4.2. Убытка, причованные заклучис, заключноваму договор на проведение сценки, в том число запрушение договоры на проведение оценки;</li> <li>4.2. закупаственный вред, причинений третьия защом вследствие веноси-хования изговой велачины раночной ден нией стоимости объекта оценки, указынной в отчете, подшиланной оценциков или оценцивами;</li> <li>4.2.3 вред инуществу третьих дид в результате впрушения требований Закова, федеральных стиндартов озакла, иных вормативных правовых актов Российской Федерации в объект оценочной денусацию, стандартов и правова оценочной деятельности.</li> <li>4.3. Событие, повожные признаки страхового, призначены страховым случаем при выполняния следующих условий:</li> <li>• событие, в результате которого причаем в ситу выстоящего Договора по оценки, действия действия настоящего Договорас Потовора почелы по которым вадивы о осоменения действия настоящего Договора.</li> <li>• требование действия договора страхования объек прома нековой давности, установленного заковадательством Российской Федерация.</li> <li>• требование действия договора страхования объек прома нековой давности, установленного заковадательством Российской Федерация.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Стра- ховая премии.	5.1. Страховая сумма по выстоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (витьеот миллионов рублей 00 коп. 5.2. Страховая презна в размере 82 250,00 (внеемывесят две тысичи диести витьлесят) рублей 00 коп. уплачивается Страховителем единопременно путем перечисления денежных средств на расчетывай счаг Страховириса в срок до 01 явиара 2022 г. 5.3. При пеушите (венежной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается насостоящимом. 5.4. Страховая запила роспространиется только на те договоры по откенке, действие которых нача-

	<ul> <li>посъ после вступления в ситу настоящито Договора и отчены не которым выдаева до окончания дей- ствы настоящего Договора.</li> </ul>
6. Срок действия договоря	6.1. Срак действия постоящего Договора с 01 янивря 2022 г. по 31 демабря 2022 г. 6.2. Договор иступнет в силу в 00 часов 00 минут дии, указанного в настоящем Договоре как дита начала его действия при условия поступления страховой премян в размере и сроки, указаннава п.5.2 выстоящего Диговора. 6.3. Страховирае не песет ответственности за случаи, произопедине до вступления в силу выстоящего Диговора и после срока окончиния сто действии.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страсовое везовещение вечасляется в размере, предусмотренном действувляем законодительством Российской Федерации о поэконцения вреда и инстонцем Договором страхования, в пределях страхов и установляется плантов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения яключилотся: 7.2. В сумму страхового возмещения яключилотся: 7.2.1. разманый упароб, причинальный Выголюприобренителям, т.е. расходы, которое пицо, чье прово парушено, произвело яключилот будет произвести для посстановлении парушенного прим, съязанного с утратой или попераженнося изучаетня; 7.2.2. стоимость повтория оказанных оценочных услуг (в случае их некачаственного оказания) для компенсации причиненного вредь, лябо стоямость оказанной услуги (при расторовении досовере на проведение оценко); 7.2.3. расходы в ценог предотвращения или уменьшения размера ушерба, ответственность за который воздателем на Страхователем в порядке, предусмотренном законодительством РФ.
8. Заключительные поло- жения	8.1. Настоящий деговор составлен в двух эксемциярих, вмеющих разирую окрудоческую окту, по одному для каждой из стором Договора.     8.2. В случке расхождений условий инстоищего Договора с условиями Правил страхождений, преиодущественную силу имеют условия настоящего Договоро.     8.3. Условия страхования, не урегулированияме изстоищим Договором, регулируются покожениюм Правил страхования и действующом законодительствим.     8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования состався.     8.5. Договор оформаем О.И.Башковой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценициков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 мирта 2019 г.

Страховацию ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственной к рисков

THE CHAPTER PROPERTY

М.П. На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26/11/2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 232 (Двести тридцать две) страницы.

Генеральный директор ООО «Центр оценки инвестиций»

'Цантр оценки

инвестиций"

Луценко Р.С.