

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/22-218
от 13 июля 2022 года**

**Оценка справедливой стоимости земельных участков,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для индивидуального жилищного
строительства, адрес (местонахождение) объектов:
Московская область, Ленинский муниципальный район,
сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-
племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово,
входящих в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	13 июля 2022 г.
Дата составления отчета:	13 июля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	13
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости	14
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	51
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	53
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	55
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	80
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	81
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	81
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	83
5.1. Общие положения	83
5.2. Общие понятия оценки	83
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	83
5.4. Выбор подходов и методов оценки	90
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	92
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	92
6.1.1 Общие положения	92
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	92
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	99
6.3. Согласование результатов оценки	99
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	100
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	122

**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.**

«13» июля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 218 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5457;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5459;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 857 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5460;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 851 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5461;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 784 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5463;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 774 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5465;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

Оценка проведена по состоянию на 13 июля 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:

20 387 000

(Двадцать миллионов триста восемьдесят семь тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	2 745 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	2 712 000
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	2 588 000
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	2 570 000
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	2 368 000
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	2 337 000
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	2 301 000
8	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	2 766 000

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

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 218 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5457;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5459;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 857 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5460;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 851 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5461;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 784 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5463;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 774 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5465;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **13.07.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **13.07.2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской

Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточняет 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 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 (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 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 последствий 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 объектов оценки не проводится в связи с тем, что информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
 - на оцениваемых земельных участках отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
 - оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.

Сведения об оценщике

Место нахождения Оценщика	Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Почтовый адрес Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Номер контактного телефона	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты	+7 (495) 229 – 49 - 71
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	chuzhnikov@ramb-price.ru
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 218 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	13 июля 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-218

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5457;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5459;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 857 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5460;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 851 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5461;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 784 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5463;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 774 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5465;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	не применяется	не использовался	2 745 000	2 745 000
2	50:21:0060403:5459	не применяется	не использовался	2 712 000	2 712 000
3	50:21:0060403:5460	не применяется	не использовался	2 588 000	2 588 000
4	50:21:0060403:5461	не применяется	не использовался	2 570 000	2 570 000
5	50:21:0060403:5463	не применяется	не использовался	2 368 000	2 368 000
6	50:21:0060403:5464	не применяется	не использовался	2 337 000	2 337 000
7	50:21:0060403:5465	не применяется	не использовался	2 301 000	2 301 000
8	50:21:0060403:5473	не применяется	не использовался	2 766 000	2 766 000
Итого					20 387 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить

участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5457;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5459;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 857 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5460;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 851 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5461;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 784 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5463;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 774 кв.м., адрес (местонахождение)

объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5465;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	нет данных
2	50:21:0060403:5459	нет данных
3	50:21:0060403:5460	нет данных
4	50:21:0060403:5461	нет данных
5	50:21:0060403:5463	нет данных
6	50:21:0060403:5464	нет данных
7	50:21:0060403:5465	нет данных
8	50:21:0060403:5473	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

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

юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:21:0060403:5457	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
2	50:21:0060403:5459	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
3	50:21:0060403:5460	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
4	50:21:0060403:5461	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
5	50:21:0060403:5463	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
6	50:21:0060403:5464	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
7	50:21:0060403:5465	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
8	50:21:0060403:5473	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

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

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»);

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 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 «Нормы жизни»-2022. Зональные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и координаты координаты на локальном масштабе. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейл). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (зданий администраций, государственных учреждений). Данной зоне может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III

Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоквартирной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «костинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 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. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	50:21:0060403:5457	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
2	50:21:0060403:5459	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
3	50:21:0060403:5460	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
4	50:21:0060403:5461	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
5	50:21:0060403:5463	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
6	50:21:0060403:5464	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
7	50:21:0060403:5465	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
8	50:21:0060403:5473	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово

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

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

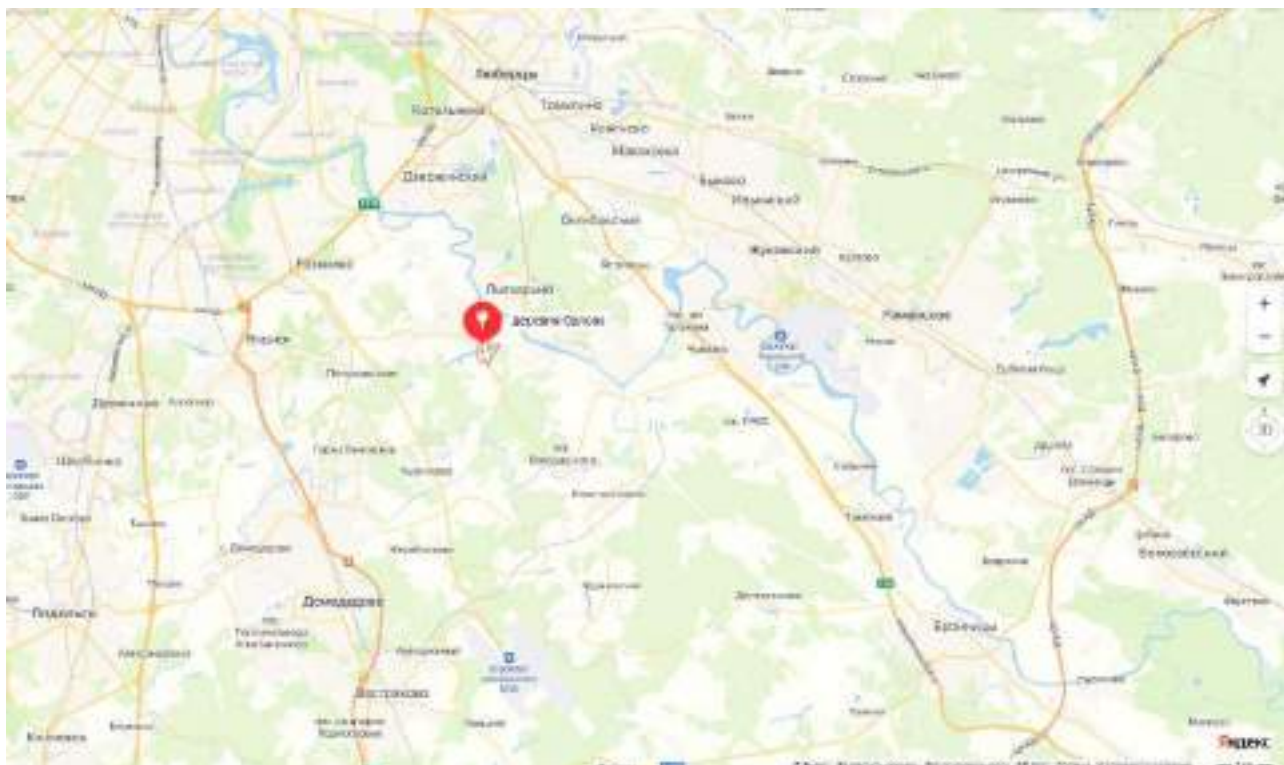


Рис. 1. Местоположение объектов оценки



Рис. 2. Местоположение объектов оценки

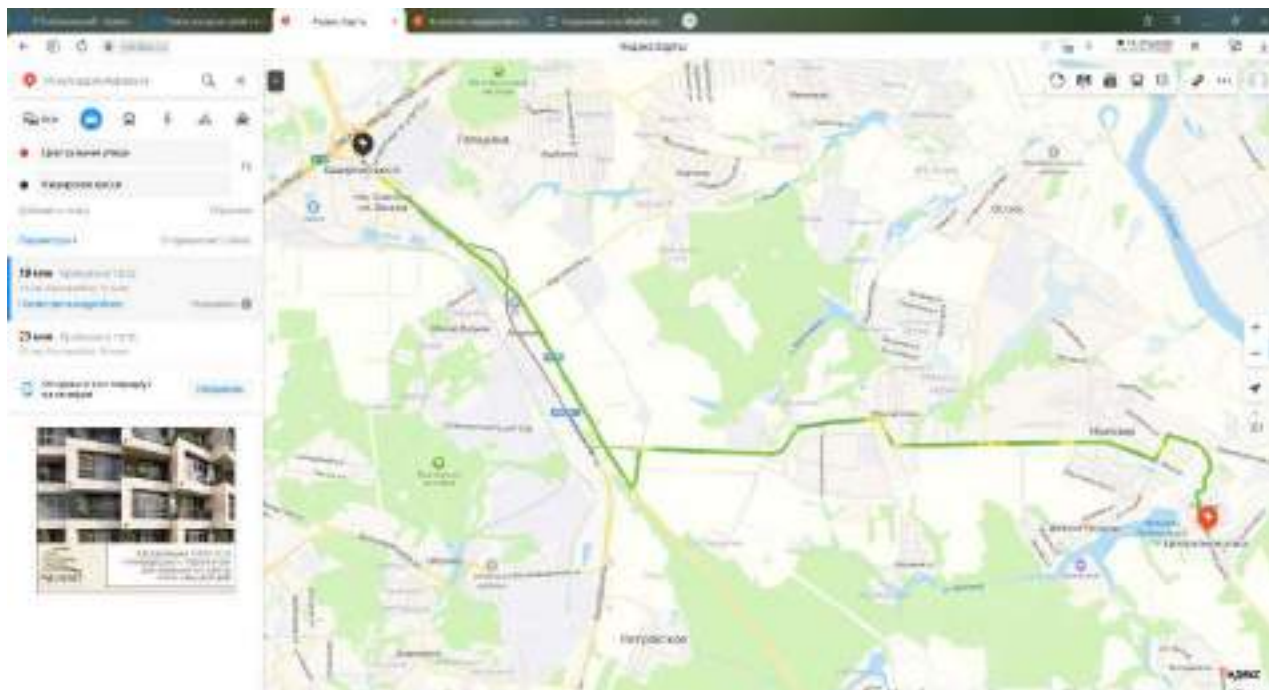
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки				
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:21:0060403:5457	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
2	50:21:0060403:5459	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
3	50:21:0060403:5460	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
4	50:21:0060403:5461	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
5	50:21:0060403:5463	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
6	50:21:0060403:5464	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
7	50:21:0060403:5465	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
8	50:21:0060403:5473	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе

Подтверждение информации



* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов оценки до пересечения Щелковского шоссе с МКАД.

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

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 земельного участка и иных характеристик.

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	909,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	898,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	857,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	851,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	784,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	774,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	762,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
8	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	916,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:21:0060403:5457	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
2	50:21:0060403:5459	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
3	50:21:0060403:5460	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
4	50:21:0060403:5461	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
5	50:21:0060403:5463	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
6	50:21:0060403:5464	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
7	50:21:0060403:5465	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
8	50:21:0060403:5473	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:21:0060403:5457	отсутствует
2	50:21:0060403:5459	отсутствует
3	50:21:0060403:5460	отсутствует
4	50:21:0060403:5461	отсутствует
5	50:21:0060403:5463	отсутствует
6	50:21:0060403:5464	отсутствует
7	50:21:0060403:5465	отсутствует
8	50:21:0060403:5473	отсутствует

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

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

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

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:21:0060403:5457	в наличии	нет	нет
2	50:21:0060403:5459	в наличии	нет	нет
3	50:21:0060403:5460	в наличии	нет	нет
4	50:21:0060403:5461	в наличии	нет	нет
5	50:21:0060403:5463	в наличии	нет	нет
6	50:21:0060403:5464	в наличии	нет	нет
7	50:21:0060403:5465	в наличии	нет	нет
8	50:21:0060403:5473	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
Индекс- дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	115,1 (январь – сентябрь)
Индекс потребительск их 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 промышленног о 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
Обрабатываю щие 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 «Строительств о»	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 располагаемы е 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 зарботная 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.)
Среднемесячн ая начисленная номинальная зарботная 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	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

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.
розничной торговли															
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)
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	273,3 (январь – ноябрь)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00

Источник: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/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 апреля – мая 2022 г. (данные за июнь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение **оптовой торговли** (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось в **объемах грузооборота транспорта**: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика в **промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца** (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска в **добывающих отраслях** замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В **обрабатывающих производствах** снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов

роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов **строительных работ**, вносящие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В **сельском хозяйстве** в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом **уровень безработицы** (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

4. Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.-март-22	апр.-март-22 / апр.-март-21	апр.-22	апр.-22 / апр.-21	апр.-22	апр.-22	апр.-22	апр.-22	апр.-22	апр.-22	апр.-22	апр.-22	апр.-22	апр.-22	апр.-22	апр.-22
Деловая активность																
ВВП ¹	0,5	4,6	-4,3	6,0	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,8	4,9	18,5	-3,3		
Сельское хозяйство	2,3	3,1	3,1	1,7	2,2	1,8	3,9	1,1	3,8	4,9	4,7	4,0	0,3	8,8		
Строительство	6,1	11,4	3,6	13,8	7,9	4,5	8,9	8,8	1,8	6,0	6,4	3,7	18,6	2,8		
Розничная торговля	-2,1	4,4	-16,1	18,1	-8,4	3,8	3,9	8,8	3,1	1,8	4,7	5,9	34,3	-8,8		
Общественное питание	-4,2	9,3	-15,6	-1,3	-11,3	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,9	18,9	4,8		
Платные услуги населению	5,3	21,8	6,8	81,5	6,9	7,8	4,9	8,2	11,6	16,7 ²	12,8	16,4	63,2	-3,2		
Общественное питание	2,3	32,3	-8,3	113,3	-4,1	7,7	1,7	16,8	11,3	24,7	18,9	23,8	108,8	-1,7		
Грузооборот транспорта	1,8	8,6	-1,8	9,3	-1,3	4,2	3,6	1,3	7,8	8,4	4,7	8,8	18,1	8,8		
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	1,7	7,9	7,9	11,0	3,3		
Производство электроэнергии	2,8	8,6	-1,7	8,8	-1,8	8,9	5,9	8,3	8,8	6,3	7,1	6,0	9,6	-1,4		
Добыча полезных ископаемых	4,3	1,9	-0,8	11,1	-1,8	8,5	7,8	8,7	4,1	4,8	19,3	9,3	7,5	-7,0		
Обрабатывающие производства	1,9	1,4	-3,2	7,9	-2,1	5,1	-0,3	8,9	10,1	5,0	5,2	3,9	19,8	8,7		
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата	в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ²	3,0 ²	-	-	-7,3	3,1	3,8	2,8	1,9	4,8	2,8	2,0	8,5	1,6	
Номинальная заработная плата	в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 ²	21,4 ²	-	-	5,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2	
Реальные денежные доходы	в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,9	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	
Реальные располагаемые денежные доходы	в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,9	-4,8	
Численность рабочей силы	в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,6	0,6	-0,1	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	9,9	8,4	
млн чел.	74,8	-	74,9	-	74,8	74,7	74,6	74,8	74,8	75,3	75,4	75,6	75,3	75,0		
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,5	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5		
Численность занятых	в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	1,2	0,4	0,7	0,3	1,0	0,8	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,8	
млн чел.	71,7	-	71,5	-	71,8	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8		
млн чел. (SA)	72,1	-	72,1	-	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,9	71,9	71,7	71,4		
Численность безработных	в % к соотв. периоду предыдущего года	-23,8	-19,8	-20,5	-16,7	-22,9	-26,1	-34,1	-27,8	-23,8	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	
млн чел.	3,1	+	2,8	-	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2		
млн чел. (SA)	3,1	+	3,8	-	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1		
Уровень занятости	в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	80,1	-	80,1	-	80,1	80,5	88,5	80,1	80,0	-	89,8	89,5	89,3	88,9	
Уровень безработицы	в % к рабочей силе	4,1	-	3,9	-	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,0	4,4	6,9	9,8	
SA	4,1	-	4,2	-	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Данные Минэкономразвития России

² Данные за январь-апрель 2022 г.

³ Уточненные данные за 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соответ. периоду предыдущего года	яно.- март 22	июл.-сент. 22 / яно.-март 20	апр.22	мае.22 / апр.20	июн.22	июл.22	авг.22	сент.22	окт.22	ноя.22	2021	Июл21	Июл21	Июл21
Промышленное производство	2,8	9,5	-1,7	8,8	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	6,3	7,1	6,0	9,8	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	1,8	-0,8	11,1	-1,8	8,8	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,8
добыча угля	-2,3	6,8	-4,0	6,3	-6,5	-0,3	-4,7	1,8	3,7	7,6	8,8	6,1	7,0	9,1
добыча сырой нефти и природного газа	3,8	-2,2	-3,0	8,2	-3,6	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	6,4	7,8	6,4	-0,4
добыча металлогенераторов	-0,8	-0,7	-3,6	-3,7	-1,5	0,7	-1,0	1,2	2,2	9,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	23,8	0,5	28,3	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	12,9	55,8	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	15,5	17,3	12,3	29,4	7,1	20,8	15,7	19,0	27	17,8	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обработка материалов	1,9	7,4	-3,2	7,8	-2,1	8,1	-4,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,8	10,8	8,7
текстильная промышленность	2,2	4,2	0,1	4,2	-0,9	4,1	1,8	4,5	8,3	3,6	6,3	4,9	3,3	6,6
в том числе:														
текстильные продукты	1,4	2,7	-0,3	4,6	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,6	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	11,0	15,9	8,3	10,7	10,0	12,5	11,7	9,8	10,9	8,6	13,5	11,7	2,3	9,8
текстильные изделия	-13,5	-7,1	22,7	-25,8	-18,5	-8,0	-16,3	-0,5	-6,1	1,9	-9,7	-1,1	2,8	7,6
лесная промышленность	-1,8	9,9	-4,4	7,4	-7,6	1,2	6,8	-0,5	4,8	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в том числе:														
лесопильные заводы	-3,1	11,8	-4,8	15,3	-6,5	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7
заготовки древесины	-2,8	6,7	-6,3	-4,3	6,4	1,8	3,8	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	18,6	1,8
лес и изделия из него	1,5	14,9	1,5	20,8	-4,8	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,5	9,8	32,7	-0,0
лесопромышленный комплекс	3,2	11,5	-4,4	14,3	0,1	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	6,3	8,0	14,9	2,3
в том числе:														
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	10,4	-10,7	7,7	-3,9	3,0	-0,2	7,3	6,8	7,9	4,8	6,6	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	3,4	11,0	-4,4	14,4	-2,9	6,0	6,8	6,1	12,9	9,2	10,1	8,0	12,9	3,0
деятельность по переработке и использованию отходов и нефтяных отходов	16,7	14,8	12,7	30,8	21,3	16,8	18,0	13,1	18,8	9,1	17,2	18,8	8,3	-8,6
производство кокса и нефтепродуктов	-1,3	-2,6	-5,5	4,1	-19,0	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	6,1	6,5	-6,6
химическая промышленность	8,4	15,0	-0,4	9,6	0,7	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9
в том числе:														
химическое сырье и химические продукты	-0,2	6,9	-6,1	3,5	-0,1	3,4	-0,5	7,9	3,8	6,0	5,1	4,3	8,9	9,7
лекарственные средства и медицинские материалы	28,4	34,9	29,4	28,4	31,9	27,8	48,8	27,7	6,8	11,5	9,6	3,4	-0,1	38,4
резиновые и пластмассовые изделия	2,8	17,8	-8,4	14,7	-0,8	7,6	5,4	10,9	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	3,2	14,5	2,6	17,2	4,8	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	3,1	4,8	-4,3	6,9	3,4	6,0	1,3	3,3	17,8	2,0	8,8	1,1	8,3	-4,3
в том числе:														
металлургия	7,0	1,4	-2,3	0,3	2,8	3,2	2,1	4,0	-8,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6
добыча металлов и изделий	6,4	14,9	-10,5	24,7	5,8	14,7	-1,1	1,2	65,9	3,8	0,4	-8,6	27,2	-8,5
машиностроительный комплекс	-1,0	20,4	-6,5	15,1	-6,5	3,1	-7,8	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7
в том числе:														
электроника, электронные, оптика и электротехника	18,6	25,0	36,2	46,6	20,3	12,2	14,5	5,8	10,3	7,8	11,4	-5,4	21,9	7,4
машины и оборудование, металл и другие материалы	-4,5	8,2	-12,7	-2,0	-8,2	-0,8	-11,0	1,3	13,8	6,3	8,8	0,6	14,0	6,7
автомобильная промышленность, транспорт и аэрокосмическая промышленность	13,9	26,2	6,3	18,3	12,6	18,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,9	18,3	2,7
прочие транспортные средства и оборудование	-34,8	-7,6	-68,0	-42,4	-61,5	-14,0	-45,5	-2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	16,3
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	19,7	-8,6	6,7	-0,8	-7,5	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	3,4	19,2	8,5	20,1	2,5	4,2	-2,5	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	18,9	4,8
в том числе:														
металлы	7,4	40,1	-4,1	32,0	6,8	8,6	9,7	10,8	3,3	14,1	-2,9	6,1	48,7	21,3
прочие материалы и изделия	3,8	23,5	-9,4	8,2	-1,4	9,1	7,6	8,5	13,3	4,2	-5,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	8,6	8,6	13,5	2,7	2,5	-6,3	8,5	10,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,8	6,7	-4,0	12,4	2,8	-0,2	-1,6	-4,3	2,0	6,5	4,5	7,8	7,0	8,3
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	9,1	19,9	-4,4	20,5	-0,9	4,0	7,2	6,9	0,4	11,8	6,9	13,7	22,5	12,6

Источник: Росстат, данные Минпромторга России.

Рис. 4. Показатели промышленного производства**Показатели кредитной активности и финансовых рынков**

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

	май 22	апр 22	мар 22	фев 22	яно 22	2021	Май 21	дек 21	ноя 21	окт 21	сеп 21	авг 21	июл 21	
Цена на нефть «Юракс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	71,0	80,8	91,8	93,7	88,4	80,1	78,2	72,9	86,0	81,7	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	8,75	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам негосударственных организаций (свыше 1 года)		12,9	11,2	13,2	10,5	8,8	7,8	8,7	8,3	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,8	7,7	7,8	7,8	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам (свыше 1 года)		9,3	8,8	8,6	8,1	7,7	6,3	6,7	7,1	6,5	6,1	6,6	4,8	4,2
Кредитование экономики (в % к с исключенным жизненным кредитам)														
Кредит экономики	13,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	18,2	15,3	15,1	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,8	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	28,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	15,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,8	13,7	7,5
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % к)		-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	26,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	63,2

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/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf>

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года представлены в табл. 11.

Таблица 11.
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года

Наименование показателя	май 2022 г.	В % к		январь - май 2022 г. в % к январю - маю 2021 г.	Справочно май 2021 г. в % к		январь - май 2021 г. в % к январю - маю 2020 г.
		маю 2021 года	апрелю 2022 г.		маю 2020 г.	апрелю 2021 года	
Индекс промышленного производства ^{1) 2}	х	99,9	89,8	105,9	119,1 ²	89,1 ²	118,6 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1480,2	133,1	111,4	142,1	134,9 ²⁾	123,0 ²⁾	94,6 ²⁾
обрабатывающие производства	300296,6	102,8	94,1	116,3	138,7 ²⁾	96,3 ²⁾	129,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22707,0	97,2	75,5	100,5	116,0 ²⁾	77,0 ²⁾	117,3 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12085,1	111,2	110,4	114,3	167,0 ²⁾	125,0 ²⁾	136,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	55125,1	155,6	113,4	148,6	98,5 ³⁾	95,6 ³⁾	100,0 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1004,1	270,1	73,1	251,5	75,3	75,5	122,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	266794,5	78,6	103,9	90,5	140,5	101,6	118,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	9696,5	77,7	105,4	94,0	235,5	100,7	121,0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	53492,7	97,7	90,1	109,6	180,5	94,3	124,7
Индекс потребительских цен, %	х	119,1	100,3	116,0	106,5	101,2	105,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	21866	28,0	101,2	19,8	76,3	86,7	240,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	68359,1	109,4	94,8	112,7	119,4	102,3	108,0
реальная	х	91,1	93,2	97,8	113,0	101,7	102,4

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

по видам экономической деятельности 2018 базового года.

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

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

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

⁵⁾ Данные приведены за апрель 2022 г., апрель 2022 г. к апрелю 2021 г., апрель 2022 г. к марту 2022 г., январь-апрель 2022 г. к январю-апрелю 2021 г., апрель 2021 г. к апрелю 2020 г., апрель 2021 г. к марту 2021 г., январь-апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> ([https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202022%20года»\(1\).pdf](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202022%20года»(1).pdf))

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

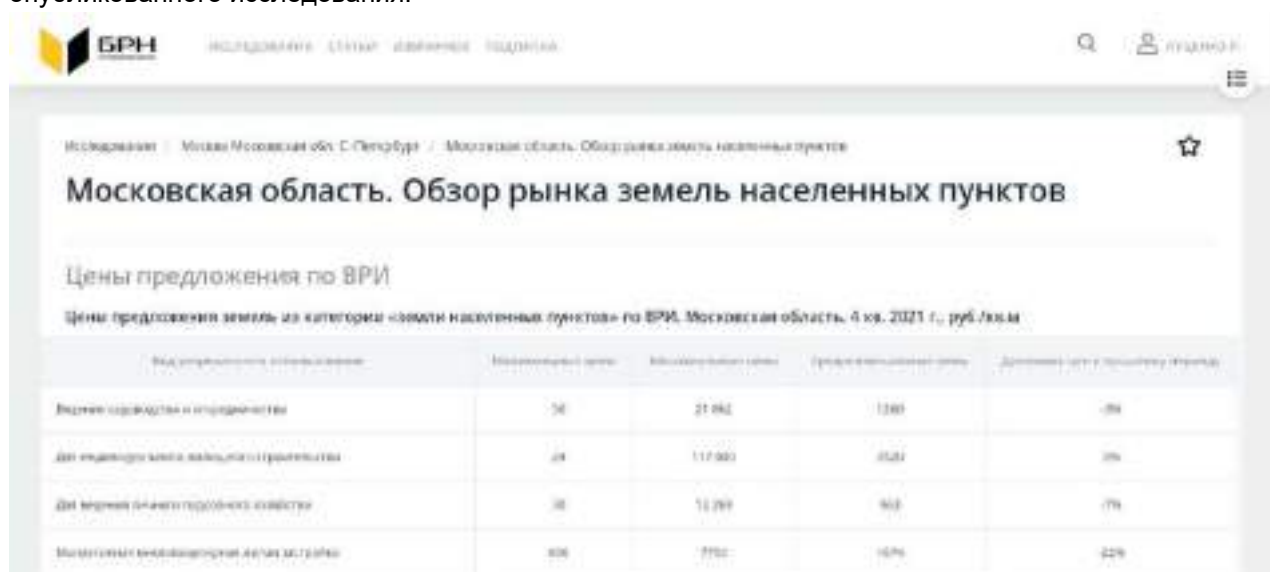
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

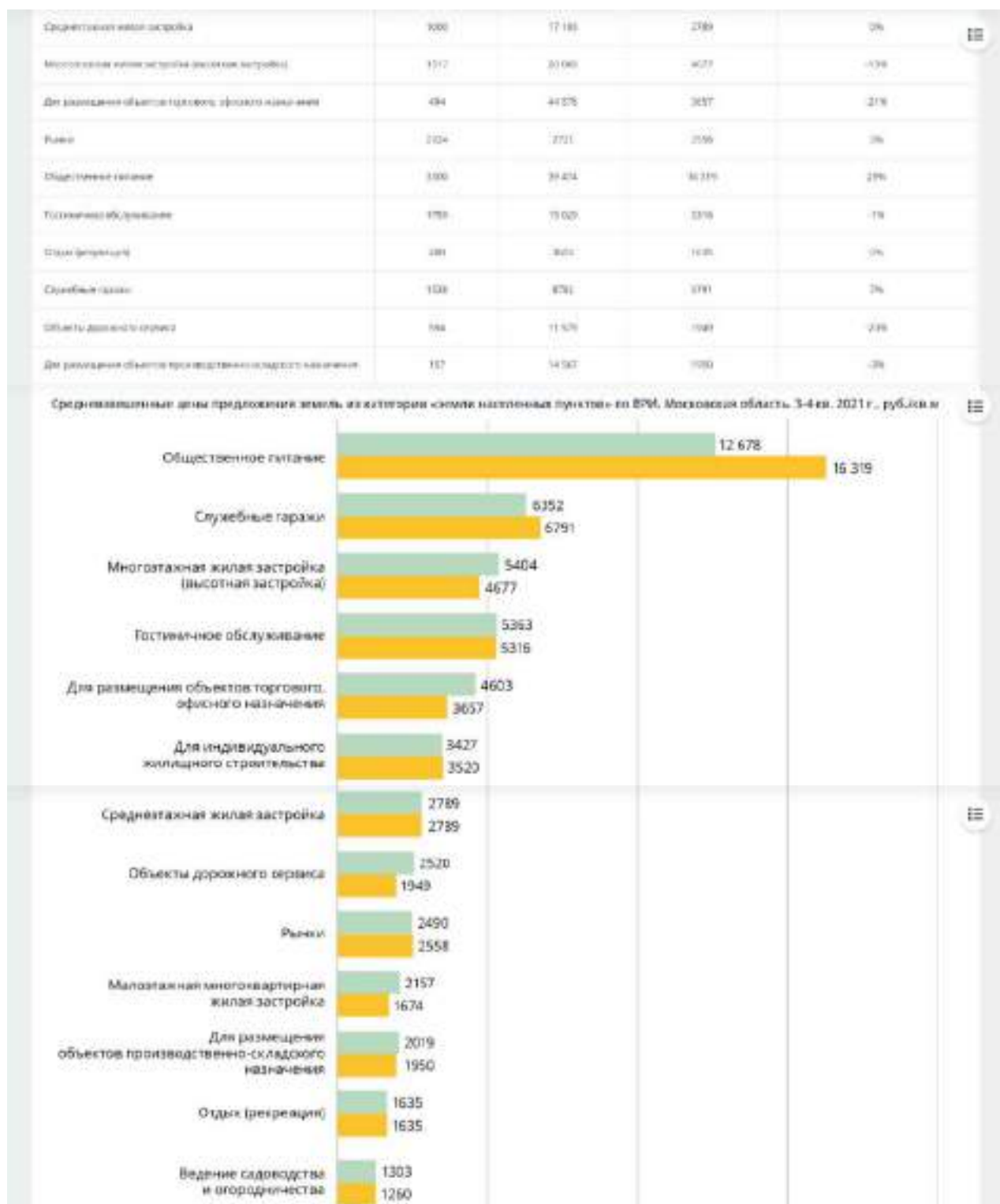
В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам IV квартала 2021 года (последние официально опубликованные данные), 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.



Вид разрешенного использования	Наименование	Количество объектов	Объем предложения	Средняя цена	Диапазон цен
Вид разрешенного использования	ИЖС	21 862	1380	0,04	
для размещения объектов складского назначения	СН	117 900	0,02	0,04	
для размещения объектов складского назначения	СН	117 900	0,02	0,04	
для размещения объектов складского назначения	СН	117 900	0,02	0,04	
для размещения объектов складского назначения	СН	117 900	0,02	0,04	





Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ЕРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений в период отбора		Для инвестиционно-жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены для инвестиционного строительства	Цена, руб./кв.м	Доля цены для инвестиционного строительства	Цена, руб./кв.м	Доля цены для инвестиционного строительства
г.о. Мытищи	5093	10%	5287	10%	4237	1%
г.о. Орехово	271	3%	771	3%	457	4%
г.о. Подольск (ИОУД)	435	17%	1156	1%	513	14%
г.о. Подольск	2962	20%	3755	14%	3455	4%
г.о. Протвино	555	13%	235	14%	717	3%
г.о. Пушкино	557	10%	435	8%	275	14%
г.о. Раменское (ИОУД)	787	44%	444	10%	275	14%
г.о. Раменское	145	40%	426	14%	553	13%
г.о. Солнечногорск	1363	3%	2256	18%	1753	23%
г.о. Ступино	315	14%	1146	2%	555	4%
г.о. Фрязино	4272	43%	1287	12%	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ЕРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений в период отбора		Для инвестиционно-жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены для инвестиционного строительства	Цена, руб./кв.м	Доля цены для инвестиционного строительства	Цена, руб./кв.м	Доля цены для инвестиционного строительства
г.о. Истрин	4303	8%	71433	17%	3807	14%
г.о. Наро-Фоминский	-	-	576	44%	465	10% (1)
г.о. Чехов	654	27%	5455	18%	913	1%
г.о. Звенигород	175	7%	719	44%	333	13%
г.о. Шатура	365	27%	355	3%	275	4%
г.о. Абрамцево	448	14%	518	27%	1355	7%
г.о. Электрогорск	313	3%	746	37%	-	-
г.о. Электрогорск	735	10%	423	4%	-	-
Дмитровский г.о.	485	10%	1124	3%	773	3%
МО-Томово	-	-	35555	2%	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ЕРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений в период отбора		Для инвестиционно-жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены для инвестиционного строительства	Цена, руб./кв.м	Доля цены для инвестиционного строительства	Цена, руб./кв.м	Доля цены для инвестиционного строительства
Воскресенский г.о.	535	10%	535	15%	333	250%
Лыковский г.о.	455	12%	1995	30%	3855	35%
Можайский г.о.	391	20%	335	2%	441	3%
Наро-Фоминский г.о.	455	13%	5554	13%	1215	13%
Самаринский г.о.	3677	34%	5345	3%	3673	3%
Сергиево-Посадский г.о.	313	11%	343	13%	423	13%
Рузский г.о.	3520	3%	234	3%	2355	4%
Раменский г.о.	455	30%	335	27%	1833	13%

страница 40

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование с населением от 100 тыс.		Муниципальное образование с населением от 50 тыс.		Муниципальное образование с населением до 50 тыс.	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
г.о. Мытищи	1100	27%	—	—	—	—
г.о. Подольск	—	—	—	—	—	—
г.о. Раменское	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	625	3%	—	—	—	—
г.о. Троицк	—	—	—	—	—	—
г.о. Тучково	—	—	—	—	—	—
г.о. Серебряные Пруды	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—
г.о. Солнечногорский	1150	27%	—	—	500	3%
г.о. Щелковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Фрязинский	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование с населением от 100 тыс.		Муниципальное образование с населением от 50 тыс.		Муниципальное образование с населением до 50 тыс.	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
г.о. Балашиха	—	—	17 100	2%	1700	1%
г.о. Чеховский	—	—	—	—	—	—
г.о. Талдомский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дмитровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломенский	—	—	—	—	—	—
г.о. Звениковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Звениковский	—	—	—	—	—	—
Дмитровский г.о.	675	3%	—	—	—	—
ЗАТО Балашиха	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование с населением от 100 тыс.		Муниципальное образование с населением от 50 тыс.		Муниципальное образование с населением до 50 тыс.	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
Битовский г.о.	—	—	—	—	—	—
Павловский г.о.	400	3%	—	—	600	1%
Можайский г.о.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	600	3%	—	—	—	—
Самарский г.о.	475	1%	—	—	16 750	3%
Серебряно-Прудский г.о.	—	—	—	—	400	3%
Щелковский г.о.	3000	3%	—	—	20 800	3%

Рязанский с.п.о.	—	—	—	—	—	—	5779	57%
Рязанский с.п.о.	—	—	—	—	—	—	—	—
Саратовский с.п.о.	—	—	—	—	—	—	—	—
Томский с.п.о.	—	—	—	—	—	—	—	—

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

Муниципальное образование	Детализация по объему торгов, заданности назначения		Рынок		Общественные участки		Торговые участки	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общего объема торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от общего объема торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от общего объема торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от общего объема торгов
Воскресенский с.п.о.	2027	22%	—	—	—	—	—	—
Воскресенский с.п.о.	396	54%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Вязовское	11325	7%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Вязовское	—	—	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Дзержинский	—	—	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Домодеховское	8913	24%	—	—	—	—	3108	0%
с.п.о. Дубинское	552	7%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Истринское	10202	7%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Жуковский	20333	19%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Истринское	243	24%	—	—	412%	на	—	—

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

Муниципальное образование	Детализация по объему торгов, заданности назначения		Рынок		Общественные участки		Торговые участки	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общего объема торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от общего объема торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от общего объема торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от общего объема торгов
с.п.о. Тучковское	—	—	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Сенежское	2824	18%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Истринское	—	—	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Истринское	16378	11%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Звенигородское	—	—	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Луховицкое	—	—	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Тучковское	6262	3%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Мухоморовское	4821	9%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Тучковское-Посад	1307	42%	—	—	—	—	—	—
с.п.о. Истринское	8913	17%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, общественного питания		Резин		Искусственные водоемы		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов
г.о. Серпухов	8134	8%	—	—	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	3414	27%	2125	8%	3508	2%	—	—
г.о. Ступино	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Талдом	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Троицк	2108	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Дзержинск	3423	8%	—	—	—	—	—	—
Дмитровский г.о.	3384	6%	—	—	—	—	3114	6%
Истринский г.о.	9440	11%	—	—	—	—	—	—
Клинский г.о.	1212	11%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, общественного питания		Резин		Искусственные водоемы		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов
Московский г.о.	3215	9%	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	2216	8%	—	—	—	—	—	—
Одоевский г.о.	11462	11%	—	—	38434	8%	15525	6%
Орехово-Зуевский г.о.	4603	6%	—	—	—	—	—	—
Пушкинский г.о.	6113	8%	—	—	—	—	—	—
Раменский г.о.	1413	8%	—	—	—	—	—	—
Рузский г.о.	—	—	—	—	—	—	—	—
Сергиево-Посадский г.о.	4218	9%	2324	6%	—	—	—	—
Щелковский г.о.	1257	12%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Объекты размещения		Среднее значение		Искусственные водоемы		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торгов
Воскресенский г.о.	—	—	—	—	397	8%	2128	84%
Воскресенский г.о.	2456	3%	—	—	—	—	490	15%
г.о. Звенигород	1314	3%	3347	9%	—	—	421	11%
г.о. Истринский	—	—	1138	3%	—	—	553	2%
г.о. Дзержинский	—	—	—	—	—	—	3269	9%
г.о. Дмитровский	916	3%	—	—	2196	54%	119%	14%
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Жуковский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—	3036	9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Оценки инвесторов		Средний рыночный		Средний документальный		Для муниципальных образований, предоставляющих информацию	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Балашиха	—	—	—	—	—	—	602	3%
г.о. Бронницы	—	—	—	—	—	—	248	-18%
г.о. Тольятти	—	—	—	—	—	—	11 520	3%
г.о. Красногорск	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—	289	+3%
г.о. Троицкий	—	—	—	—	—	—	405	3%
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	—	—	2186	-21%
г.о. Мытищинский	1517	28%	—	—	—	—	3154	+150%
г.о. Таловский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольский	—	—	8762	0%	—	—	2028	0%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Оценки инвесторов		Средний рыночный		Средний документальный		Для муниципальных образований, предоставляющих информацию	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Сергиево-Посадский	403	26%	—	—	—	—	125	-2%
г.о. Солнечногорский	—	—	—	—	1062	-38%	1544	-13%
г.о. Ступинский	—	—	—	—	—	—	126	-6%
г.о. Шаховской	—	—	—	—	—	—	5788	3%
г.о. Чеховский	—	—	—	—	—	—	313	-16%
г.о. Дзержинский	—	—	—	—	633	-4%	1011	-28%
Дмитровский г.о.	—	—	—	—	—	—	1156	-12%
Котельничский г.о.	—	—	—	—	—	—	124	-2%
Ленинский г.о.	3018	-1%	—	—	3048	0%	3771	-18%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Оценки инвесторов		Средний рыночный		Средний документальный		Для муниципальных образований, предоставляющих информацию	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Можайский г.о.	—	—	—	—	—	—	382	-2%
Наро-Фоминский г.о.	—	—	—	—	—	—	1081	6%
Одесовский г.о.	—	—	8364	0%	—	—	691	-24%
Орехово-Зуевский г.о.	—	—	—	—	—	—	364	-100%
Пушкинский г.о.	—	—	—	—	11 229	0%	3023	2%

Крытый/га	-	-	2750	0%	-	-	1918	-21%
Крытый/г	1000	0%	-	-	5000	0%	1800	9%
Свободно/гектар	909	0%	-	-	-	-	-	-
Свободно/г	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей							
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по БРМ и диапазонам площадей, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./ка.м							
Диапазон площадей, кв.	Всего предложений из категории земель		Дополнительные предложения из категории земель		Дополнительные предложения из категории земель		
	Цена, руб./ка.м	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./ка.м	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./ка.м	Доля от цены с торжественного аукциона	
0-5	2796	27%	4284	0%	2375	0%	
< 5.0-10	1208	0%	1319	0%	1407	0%	
< 10.0-15	1106	0%	1807	0%	807	-8%	
< 15.0-20	1246	-20%	4280	-11%	790	-13%	
< 20.0-30	3312	07%	11307	-11%	814	-13%	
< 30.0-100	3387	47%	10316	02%	863	17%	
< 100.0-300	403	0%	5433	02%	837	-2%	
< 300.0-1000	808	0%	2091	-14%	62	-20%	
< 1000.0-10000	573	20%	2140	0%	-	-	
> 10000	1215	0%	1232	-24%	2807	0%	

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по БРМ и диапазонам площадей, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./ка.м							
Диапазон площадей, кв.	Минимальная цена предложения из категории земель		Средневзвешенная цена предложения		Максимальная цена предложения из категории земель		
	Цена, руб./ка.м	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./ка.м	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./ка.м	Доля от цены с торжественного аукциона	
0-5	1748	0%	-	-	-	-	
< 5.0-10	3807	10%	-	-	-	-	
< 10.0-15	3047	0%	-	-	-	-	
< 15.0-20	5076	14%	-	-	11206	0%	
< 20.0-30	3808	-25.0%	17558	0%	-	-	
< 30.0-100	-	-	-	-	18486	0%	
< 100.0-300	3497	-20%	-	-	6080	0%	
< 300.0-1000	1237	-40% ⁽¹⁾	1000	0%	6080	-3%	
< 1000.0-10000	2306	-124% ⁽²⁾	-	-	-	-	
> 10000	1538	10%	-	-	4302	-20%	

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по БРМ и диапазонам площадей, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./ка.м							
Диапазон площадей, кв.	Дополнительные предложения из категории земель		Результат		Образовательные учреждения		Государственные учреждения
	Цена, руб./ка.м	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./ка.м	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./ка.м	Доля от цены с торжественного аукциона	
0-5	18380	18%	-	-	-	-	-
< 5.0-10	17009	20%	-	-	4070	14%	-
< 10.0-15	1340	12%	-	-	-	-	2140
< 15.0-20	5215	4%	2334	0%	10034	31% ⁽²⁾	8565

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

一、色、香、味、触、法

Средне-длинноствольные. Средне-плодовые. Зерновое. Типичные для ряда зонных участков в настоящее время 01.04.2022 года

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2022 года

Received: 28 September 2016; accepted: 12 October 2016; published: 14 October 2016

*TUMORIGENIC D.T.R. VALUES: 100000/200000/300000/400000/500000/600000/700000/800000/900000/1000000

More papers on [ChiffRho-128](#) are [available](#) [here](#).

References

¹ Дані щодо обсягів виробництва і збуту в Україні з 2008 по 2012 рік наведені в таблиці 1. Дані за 2013 рік відсутні.

*Dane publikowane z pomocą publiczną z wykorzystaniem pieniędzy Europejskiego Funduszu Regionalnego, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020.

2. При доставке или заимствовании и/или передаче данных о состоянии здоровья субъекта Батье, осуществляемых транзитом в том числе

— **линейная граница** — отображаемый элемент объекта, расположенный на линии отрезочного представления и являющийся подэлементами более фундаментальной структуры, образованной из элементов и дуги графа (рис. 1.10).

— *здесь выделены субъекты национальной политики в сфере культуры и искусства на территории Республики Беларусь (далее — субъекты национальной политики в сфере культуры и искусства).*



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

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Московской области по итогам II полугодия 2021 г. представлены на рис. 7.



Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Московской области по итогам II полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 5 до 7 мес.

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами

² <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf>

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. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет 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 структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада 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 на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, 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 по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, 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 крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, 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 уходящих с российского рынка западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. Учитывая гарантированную 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%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

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 сдержало 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 инвестиционно 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.), ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

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 истощения 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 строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других

вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

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).

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.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, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;

- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Ленинский район, д. Молоково, д. Мисайлово, д. Орлово
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривались Каширское и Володарское шоссе Московской области, ценовая зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось

Наименование показателя	Значение показателя
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалось
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	постройки отсутствуют

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. 13 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. 14 – 21. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	ИЖС, ЛПХ
Объект 2	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 3	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 4	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 5	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 6	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 7	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 8	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 9	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 10	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 11	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 12	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 13	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 14	земли населенных пунктов	ИЖС

Примечание: ИЖС – индивидуальное жилищное строительство, ЛПХ – личное подсобное хозяйство.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково
Объект 2	Московская область, Ленинский городской округ, д. Орлово, ул. Зеленая
Объект 3	Московская область, Ленинский городской округ, д. Орлово, 32

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 4	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково, ул. Спортивная, ул. 31Г
Объект 5	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково, ДНТ Солнечный остров
Объект 6	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково, ул. Спортивная
Объект 7	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково, ул. Спортивная, 108
Объект 8	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Преображенская, 44
Объект 9	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Солнечная, 54
Объект 10	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Сиреневая
Объект 11	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково
Объект 12	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково
Объект 13	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково
Объект 14	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	11 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	13 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	12 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	12 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 6	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	12 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	9 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	10 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	12 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	12 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	12 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	10 км от МКАД, Каширское ш.

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	1 235,0	электричество	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	1 400,0	электричество	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	614,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	1 500,0	электричество	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	640,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	614,0	электричество	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	1 300,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	630,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	640,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	640,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	480,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	703,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	600,0	электричество	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	700,0	электричество	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	4 000 000	3 239
Объект 2	6 300 000	4 500
Объект 3	2 600 000	4 235
Объект 4	5 150 000	3 433
Объект 5	2 590 000	4 047
Объект 6	2 250 000	3 664
Объект 7	5 700 000	4 385
Объект 8	2 500 000	3 968
Объект 9	2 499 999	3 906
Объект 10	2 500 000	3 906
Объект 11	1 500 000	3 125
Объект 12	2 500 000	3 556
Объект 13	2 200 000	3 667
Объект 14	2 650 000	3 786
	мин	3 125
	макс	4 500
	среднее	3 816
	медиана	3 846
	стандартное отклонение	405

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 3 125 руб./кв. м до 4 500 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 22).

Таблица 22.

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

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

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

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

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на

стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору

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
Вид использования и (или) зонирование:			сопоставимых объектов невозможно		
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно.
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства; для личного подсобного хозяйства	Отличия несущественные, корректировка не требуется*	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького"	представлены в табл. 16	Отличия несущественные, т.к. аналоги расположены в соседних населенных пунктах на сопоставимом удалении от МКАД. Корректировка не требуется.	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- 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	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	13	от 8 до 13	Отличия несущественные, корректировка не требуется, т.к. все объекты находятся в одинаковой зоне удаления от МКАД – «до 15 км от МКАД»	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 762 до 916 («до 1500 кв.м.»)	от 480 до 1 500 («до 1500 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	электричество; нет (по границе)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 17	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- 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	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 23 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- наличие коммуникаций объекта (физическая характеристика).

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):

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- наличие коммуникаций объекта (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 14 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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. 24.

Таблица 24.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приводятся коэффициенты, полученные по результатам экспертного анализа.

Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, средние значения и дисперсионный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дисперсионный интервал
Земельные участки под административное назначение		
Отношение удельной цены: земельных участков в долевой форме владения к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,96	0,94 0,97
Отношение удельной цены: земельных участков в краткосрочной форме владения (до 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73 0,77
Земельные участки под коммунальное назначение, в том числе:		
Земельные участки под жилищно-коммунальное назначение		
Отношение удельной цены: земельных участков в долевой форме владения к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 0,90
Отношение удельной цены: земельных участков в краткосрочной форме владения (до 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 10. Продолжение

Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены: земельных участков в долевой форме владения к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,85 0,87	
Отношение удельной цены: земельных участков в краткосрочной форме владения (до 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,77	
Земельные участки под объекты торговли, в том числе:			
Земельные участки под МРОУ			
Отношение удельной цены: земельных участков в долевой форме владения к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,87 0,90	
Отношение удельной цены: земельных участков в краткосрочной форме владения (до 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78 0,85	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены: земельных участков в долевой форме владения к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86 0,90	
Отношение удельной цены: земельных участков в краткосрочной форме владения к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 0,80	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены: земельных участков в долевой форме владения к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84 0,87	
Отношение удельной цены: земельных участков в краткосрочной форме владения (до 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73 0,79	

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, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

Справочник ценности недвижимости-2022. Зональные участки. Часть 8. Зональный раздел по состоянию на 2021 г.

Значения скидок на торг на активном рынке

12.1.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения скидок на торг,
усредненные по городам России**

Таблица 105. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под индивидуальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индивидуальную застройку	11,2%	10,9%	12,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,2%	9,3%	10,8%
Земельные участки под застройку многоквартирного дома	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под застройку жилого дома	9,0%	8,0%	11,0%
Земельные участки под застройку нежилого здания	8,8%	7,2%	9,7%
Земельные участки под объекты размещения	12,5%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты производственного назначения)	11,8%	10,7%	12,5%

Справочник ценности недвижимости-2022. Зональные участки. Часть 8. Зональный раздел по состоянию на 2021 г.

Таблица 106. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределенный интервал

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

Справочник ценности недвижимости-2022. Зональные участки. Часть 8. Зональный раздел по состоянию на 2021 г.

Таблица 110. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку (МКД)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,7%	4,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,0%

Справочник ценности недвижимости-2022. Зональные участки. Часть 8. Зональный раздел по состоянию на 2021 г.

Значения скидок на торг на групповом интервале по категориям городов

Таблица 107. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под индивидуальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	8,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,4%	8,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,7%	8,8%

Справочник ценности недвижимости-2022. Зональные участки. Часть 8. Зональный раздел по состоянию на 2021 г.

Таблица 109. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	8,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,8%	12,2%

Справочник ценности недвижимости-2022. Зональные участки. Часть 8. Зональный раздел по состоянию на 2021 г.

Таблица 111. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку (МКД)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Распределенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,2%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,2%	4,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,8%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,1%

Copyright © 2012 John Wiley & Sons, Ltd. *J. Forecast.* **31**, 1–11 (2012)
DOI: 10.1002/for

Таблица 11.3. Значения ставок на торг на валютном рынке (Значения: умножить на) коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) / усредненные по городам России. Коллективные мнения оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория пород	Средняя нагрузка	Полученный экспорт	
1	Москва	№1	№1	№1
2	Санкт-Петербург	№2	№2	№2
3	порода с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	4,3%	16,2%
4	порода с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	№3	№3	№3
5	порода с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,6%	7,3%	16,2%
6	порода с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	19,3%
7	порода с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,3%	15,8%

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 26.

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

Содержание статьи не претендует на оригинальность. Автор не несет ответственности за содержание статьи. Автор не несет ответственности за содержание статьи.

Задача 1. Система на торг и транзиты информации по
каждому из них.

Таблица 116. Значения спроса на торг на активном рынке (Земельные участки под промышленную застройку) усредненные по городам России. Коэффициентное значение спроса/торгов. Базис. Распределенный интерес

№	наименование города	Доля в общем объеме	Доля в общем объеме	Доля в общем объеме
1	Москва	12,6%	6,7%	13,3%
2	Санкт-Петербург	11,9%	7,4%	13,9%
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	12,0%	9,2%	15,8%
4	города с населением 500-999 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,3%	15,8%
5	города с населением 500-999 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,3%	14,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	5,3%	13,9%

Содержание: введение; главы 1-10; Заключение; Библиография; Приложение 1. - 201 г. - 144 с. - 100 экз.

Таблица 118. Экономический эффект от роста на экспортном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения)

№	Категория пород	Средняя стоимость	Расширенный материал
1	Металл	12,5%	8,7%
2	Стекло-Панель-Блок	10,8%	7,2%
3	Порода с содержанием Витамин 1 млн руб. (Берег г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	10,8%
4	Порода с содержанием 500-1000 тыс. руб. и уровнем дохода выше среднего	8,2%	1,2%
5	Порода с содержанием 500-1000 тыс. руб. и уровнем дохода выше среднего	14,0%	9,7%
6	Порода с содержанием до 500 тыс. руб. и уровнем дохода ниже среднего	10,0%	н/д
7	Порода с содержанием до 500 тыс. руб. и уровнем дохода ниже среднего	16,2%	9,7%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Москва (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 119. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,2%	7,5% - 15,0%
2	Санкт-Петербург	6,7%	1,7% - 11,7%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	7,5% - 14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,6%	0,0% - 10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,1% - 15,1%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Москва (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 124. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,5%	8,7% - 16,3%
2	Санкт-Петербург	10,7%	8,0% - 14,4%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	10,5% - 19,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,6%	0,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	30,8%	6,4% - 55,2%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Москва (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 120. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,2%	5,0% - 15,0%
2	Санкт-Петербург	8,2%	2,5% - 12,9%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,3%	0,0% - 12,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	1,3% - 11,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0% - 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,3%	5,1% - 11,5%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Москва (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 122. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты производственного сектора)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,4%	8,7% - 16,3%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,4% - 13,1%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	9,8% - 16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,9%	0,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,3% - 16,0%

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.

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. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

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



СРД-30, май 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок из уторгования для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Москва	3-3 (3,3)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,3)	6-8 (7)	3-3 (5,5)	1-10 (6)	7-10 (8,5)
Санкт-Петербург	3-4 (3)	3-6 (3,5)	3-5 (4)	4-6 (5,5)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-8 (5)	1-10 (6)	9-11 (10)
Екатеринбург	3-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	5-6 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-8 (5)	1-10 (6)	9-11 (10)
Новосибирск	3-4 (3,5)	3-5 (4)	4-5 (4,5)	5-6 (7,5)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-5 (7,5)	1-11 (6,5)	8-12 (10)
Казань	3-3 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	5-6 (7)	4-6 (5)	6-10 (8,5)	4-8 (5)	1-10 (6)	8-11 (9)
Уфа	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	5-6 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	3-7 (6)	1-11 (6,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	5-6 (7,5)	3-5 (4)	6-10 (8)	4-8 (7)	1-11 (6,5)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2012 г.	3,3	5,5	4,8	7,7	4,8	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	3-4 (3)	3-6 (4)	3-5 (4)	4-6 (7)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	3-6 (5,5)	1-10 (6)	8-11 (10)
Самара	3-4 (3)	3-6 (4,5)	4-5 (4,5)	5-6 (7,5)	3-5 (4)	6-10 (8)	3-6 (5,5)	1-11 (6,5)	9-11 (10)
Саратов	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	1-11 (6)	10-12 (11)
Сургут	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	5-6 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	3-6 (4,5)	1-11 (6)	8-11 (9,5)
Тюмень	3-5 (4)	3-6 (4,5)	4-5 (4,5)	5-6 (7,5)	4-6 (5)	6-10 (8)	3-7 (6)	1-11 (6,5)	10-12 (11)
Тюрь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	5-6 (7,5)	4-6 (5)	6-10 (8)	3-6 (7)	1-11 (6,5)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2012 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,9	10,8	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Магнитогорск	4-6 (5)	5-8 (7)	5-7 (6)	6-10 (8,5)	5-8 (7)	6-11 (8)	3-6 (5)	1-12 (7,5)	9-12 (10,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные значения при продаже для объектов недвижимости в мае в мае в исследуемых – 0 июля и августе.

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.

2.4.3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 28).

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>.

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

Средние значения коэффициентов 2022. Значения указаны в Табл. 2. Территориальное деление регионов и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели (по состоянию на 2021).

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под промышленную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под промышленную застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,91	0,74 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,63 0,75
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,53 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 0,53
Под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,80	0,73 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,36	0,55 0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,43 0,51

Средние значения коэффициентов 2022. Значения указаны в Табл. 1. Территориальное деление регионов и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели (по состоянию на 2021).

Матрица коэффициентов

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под промышленную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

	Объекты застройки				
	Областной центр	Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Под промышленную застройку					
Областной центр	1,00	1,23	1,29	1,64	2,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,91	1,00	1,12	1,33	1,68
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,86	1,00	1,21
Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,79	0,82	1,00

Таблица 12. Отношение.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под промышленную застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,80	0,77 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,68 0,73
Районы сельскохозяйственных районов	0,62	0,58 0,66
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 0,54
Под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,80	0,77 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,68 0,73
Районы сельскохозяйственных районов	0,59	0,55 0,63
Прочие населенные пункты	0,46	0,43 0,54

Средние значения коэффициентов 2022. Значения указаны в Табл. 1. Территориальное деление регионов и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели (по состоянию на 2021).

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

	Объекты застройки				
	Областной центр	Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Под коммерческую застройку					
Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,46
Районы сельскохозяйственных районов	0,59	0,73	0,88	1,00	1,21
Прочие населенные пункты	0,46	0,60	0,68	0,83	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (с изменениями на 2021 г.)

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под застройку по районам города по отношению к общегородскому центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Подвиды застройки	Объект-аналог				
	Общегородский центр	Населенные пункты в границах городских округов	Районы городов	Районы межмуниципальных районов	Прочие населенные пункты
Общегородский центр	1,00	1,25	1,41	1,50	1,60
Населенные пункты в границах городских округов	0,80	1,00	1,13	1,20	1,26
Районы городов	0,71	0,88	1,00	1,15	1,40
Районы межмуниципальных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 3. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (с изменениями на 2021 г.)

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты размещения по районам города по отношению к общегородскому центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Под объекты размещения	Объект-аналог				
	Общегородский центр	Населенные пункты в границах городских округов	Районы городов	Районы межмуниципальных районов	Прочие населенные пункты
Общегородский центр	1,00	1,25	1,44	1,60	1,64
Населенные пункты в границах городских округов	0,80	1,00	1,12	1,20	1,26
Районы городов	0,70	0,87	1,00	1,17	1,30
Районы межмуниципальных районов	0,60	0,74	0,85	1,00	1,15
Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на 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

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (с изменениями на 2021 г.)

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 19. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,86
Зоны деловой активности	0,82	0,81 0,83
Индустриальные жилые дома	0,62	0,70 0,74
Многоквартирные жилые застройка	0,75	0,74 0,77
Средний город, провинция	0,73	0,69 0,77
Под коммунальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,80 0,89
Зоны деловой активности	0,71	0,75 0,76
Индустриальные жилые дома	0,58	0,67 0,72
Многоквартирные жилые застройка	0,76	0,74 0,78
Средний город, провинция	0,54	0,42 0,67
Под жилая застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,80 0,89
Зоны деловой активности	0,72	0,70 0,75
Индустриальные жилые дома	0,74	0,71 0,77
Многоквартирные жилые застройка	0,76	0,76 0,80
Средний город, провинция	0,65	0,63 0,65

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 3. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (с изменениями на 2021 г.)

Максимальные коэффициенты

Таблица 21. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Под индустриальную застройку	Объект-аналог				
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны деловой активности	Индустриальные жилые дома	Многоквартирные жилые застройка
Центр города	1,00	1,15	1,23	1,20	1,30
Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,10	1,17
Зоны деловой активности	0,82	0,98	1,00	1,15	1,16
Индустриальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,95
Многоквартирные жилые застройка	0,75	0,88	0,91	1,04	1,00
Средний город, провинция	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики объектов недвижимости и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (с 2021 г.)

Таблица 32. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Под коммерческую застройку	Объект аналога					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны активной застройки	Многоквартирные дома	Многоквартирные здания на территории	Остатки города
Объект оценки	Центр города	1,00	0,14	1,31	1,40	1,30	0,58
	Центры деловой активности	0,06	1,00	1,4	1,27	1,16	1,36
	Зоны активной застройки	0,77	0,69	1,00	1,11	1,01	1,49
	Многоквартирные дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,58
	Многоквартирные здания на территории	0,76	0,87	0,88	1,00	1,00	1,48
	Остатки города	0,84	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики объектов недвижимости и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (с 2021 г.)

Таблица 33. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилищную застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Под жилищную застройку	Объект аналога					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны активной застройки	Многоквартирные дома	Многоквартирные здания на территории	Остатки города
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,30	1,35	1,20	0,80
	Центры деловой активности	0,06	1,00	1,21	1,18	1,02	1,26
	Зоны активной застройки	0,76	0,82	1,00	0,88	0,83	0,93
	Многоквартирные дома	0,74	0,85	1,00	1,00	0,95	0,95
	Многоквартирные здания на территории	0,78	0,89	1,00	1,00	1,00	0,91
	Остатки города	0,85	0,74	0,80	0,87	0,83	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.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; 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.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (с 2021 г.)

Матрица коэффициентов

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

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м.	Площадь, кв.м.									
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
0-50	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77	1,88	1,99
50-100	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77	1,88
100-200	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77
200-300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66
300-400	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55
400-500	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
500-600	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33
600-700	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22
700-800	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11
800-900	0,19	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00
900-1000	0,10	0,19	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м.	Площадь, кв.м.									
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
0-50	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77	1,88	1,99
50-100	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77	1,88
100-200	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77
200-300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66
300-400	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55
400-500	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
500-600	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33
600-700	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22
700-800	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11
800-900	0,19	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00
900-1000	0,10	0,19	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (с 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под жилищную застройку. Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м.	Площадь, кв.м.									
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
0-50	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77	1,88	1,99
50-100	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77	1,88
100-200	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77
200-300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66
300-400	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55
400-500	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
500-600	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33
600-700	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22
700-800	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11
800-900	0,19	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00
900-1000	0,10	0,19	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91

Таблица 33

Земельные участки под другую застройку. Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м.	Площадь, кв.м.									
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
0-50	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77	1,88	1,99
50-100	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77	1,88
100-200	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66	1,77
200-300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55	1,66
300-400	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,55
400-500	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
500-600	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33
600-700	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,22
700-800	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11
800-900	0,19	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00
900-1000	0,10	0,19	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (с учетом поправок 2021 г.)

Таблица 36

Площадь, сот.		Земельные участки под коммунальную застройку. Дачные участки в Московской области											
		0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-120	120-150
Объект оценки	0-10	1,00	1,47	1,78	2,09	2,47	2,83	3,19	3,54	3,89	4,24	4,59	4,94
	10-20	0,78	1,00	1,25	1,50	1,82	2,17	2,55	2,93	3,31	3,69	4,07	4,45
	20-30	0,56	0,82	1,00	1,28	1,61	1,99	2,38	2,76	3,14	3,52	3,90	4,28
	30-40	0,40	0,74	0,99	1,30	1,63	1,99	2,37	2,75	3,13	3,51	3,89	4,27
	40-50	0,34	0,65	0,90	1,20	1,50	1,89	2,27	2,65	3,03	3,41	3,79	4,17
	50-60	0,42	0,84	1,17	1,50	1,89	2,27	2,65	3,03	3,41	3,79	4,17	4,55
	60-70	0,41	0,81	1,14	1,47	1,89	2,27	2,65	3,03	3,41	3,79	4,17	4,55
	70-80	0,40	0,80	1,13	1,46	1,89	2,27	2,65	3,03	3,41	3,79	4,17	4,55
	80-90	0,39	0,79	1,12	1,45	1,88	2,26	2,64	3,02	3,40	3,78	4,16	4,54
	90-100	0,38	0,78	1,11	1,44	1,87	2,25	2,63	3,01	3,39	3,77	4,15	4,53

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (с учетом поправок 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г. Москва.

Таблица 34

Площадь, сот.		Земельные участки под коммунальную застройку. Дачные участки в Московской области											
		0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-120	120-150
Объект оценки	0-10	1,00	1,13	1,27	1,42	1,58	1,75	1,93	2,11	2,29	2,47	2,65	2,83
	10-20	0,85	1,00	1,14	1,28	1,43	1,59	1,75	1,91	2,07	2,23	2,39	2,55
	20-30	0,72	0,95	1,10	1,25	1,40	1,55	1,70	1,85	2,00	2,15	2,30	2,45
	30-40	0,62	0,85	1,00	1,14	1,29	1,43	1,58	1,73	1,88	2,03	2,18	2,33
	40-50	0,55	0,78	0,93	1,08	1,23	1,38	1,53	1,68	1,83	1,98	2,13	2,28
	50-60	0,50	0,73	0,88	1,03	1,18	1,33	1,48	1,63	1,78	1,93	2,08	2,23
	60-70	0,48	0,71	0,86	1,01	1,16	1,31	1,46	1,61	1,76	1,91	2,06	2,21
	70-80	0,47	0,70	0,85	1,00	1,15	1,30	1,45	1,60	1,75	1,90	2,05	2,20
	80-90	0,46	0,69	0,84	0,99	1,14	1,29	1,44	1,59	1,74	1,89	2,04	2,19
	90-100	0,45	0,68	0,83	0,98	1,13	1,28	1,43	1,58	1,73	1,88	2,03	2,18

Таблица 35

Площадь, сот.		Земельные участки под коммунальную застройку. Дачные участки в Московской области											
		0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-120	120-150
Объект оценки	0-10	1,00	1,41	1,78	2,15	2,52	2,89	3,26	3,63	4,00	4,37	4,74	5,11
	10-20	0,71	1,00	1,28	1,56	1,84	2,12	2,40	2,68	2,96	3,24	3,52	3,80
	20-30	0,52	0,81	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52	2,71
	30-40	0,40	0,69	0,89	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	40-50	0,34	0,63	0,83	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	50-60	0,42	0,71	0,91	1,10	1,29	1,48	1,67	1,86	2,05	2,24	2,43	2,62
	60-70	0,41	0,70	0,90	1,09	1,28	1,47	1,66	1,85	2,04	2,23	2,42	2,61
	70-80	0,40	0,69	0,89	1,08	1,27	1,46	1,65	1,84	2,03	2,22	2,41	2,60
	80-90	0,39	0,68	0,88	1,07	1,26	1,45	1,64	1,83	2,02	2,21	2,40	2,59
	90-100	0,38	0,67	0,87	1,06	1,25	1,44	1,63	1,82	2,01	2,20	2,39	2,58

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (с учетом поправок 2021 г.)

Таблица 42

Площадь, сот.		Земельные участки под коммунальную застройку. Дачные участки в Московской области											
		0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-120	120-150
Объект оценки	0-10	1,00	1,41	1,78	2,15	2,52	2,89	3,26	3,63	4,00	4,37	4,74	5,11
	10-20	0,71	1,00	1,28	1,56	1,84	2,12	2,40	2,68	2,96	3,24	3,52	3,80
	20-30	0,52	0,81	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52	2,71
	30-40	0,40	0,69	0,89	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	40-50	0,34	0,63	0,83	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	50-60	0,42	0,71	0,91	1,10	1,29	1,48	1,67	1,86	2,05	2,24	2,43	2,62
	60-70	0,41	0,70	0,90	1,09	1,28	1,47	1,66	1,85	2,04	2,23	2,42	2,61
	70-80	0,40	0,69	0,89	1,08	1,27	1,46	1,65	1,84	2,03	2,22	2,41	2,60
	80-90	0,39	0,68	0,88	1,07	1,26	1,45	1,64	1,83	2,02	2,21	2,40	2,59
	90-100	0,38	0,67	0,87	1,06	1,25	1,44	1,63	1,82	2,01	2,20	2,39	2,58

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн. человек.

Таблица 43

Площадь, сот.		Земельные участки под коммунальную застройку. Дачные участки в Московской области											
		0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-120	120-150
Объект оценки	0-10	1,00	1,41	1,78	2,15	2,52	2,89	3,26	3,63	4,00	4,37	4,74	5,11
	10-20	0,71	1,00	1,28	1,56	1,84	2,12	2,40	2,68	2,96	3,24	3,52	3,80
	20-30	0,52	0,81	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52	2,71
	30-40	0,40	0,69	0,89	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	40-50	0,34	0,63	0,83	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	50-60	0,42	0,71	0,91	1,10	1,29	1,48	1,67	1,86	2,05	2,24	2,43	2,62
	60-70	0,41	0,70	0,90	1,09	1,28	1,47	1,66	1,85	2,04	2,23	2,42	2,61
	70-80	0,40	0,69	0,89	1,08	1,27	1,46	1,65	1,84	2,03	2,22	2,41	2,60
	80-90	0,39	0,68	0,88	1,07	1,26	1,45	1,64	1,83	2,02	2,21	2,40	2,59
	90-100	0,38	0,67	0,87	1,06	1,25	1,44	1,63	1,82	2,01	2,20	2,39	2,58

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (с учетом поправок 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн. человек.

Таблица 40

Площадь, сот.		Земельные участки под коммунальную застройку. Дачные участки в Московской области											
		0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-120	120-150
Объект оценки	0-10	1,00	1,41	1,78	2,15	2,52	2,89	3,26	3,63	4,00	4,37	4,74	5,11
	10-20	0,71	1,00	1,28	1,56	1,84	2,12	2,40	2,68	2,96	3,24	3,52	3,80
	20-30	0,52	0,81	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52	2,71
	30-40	0,40	0,69	0,89	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	40-50	0,34	0,63	0,83	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	50-60	0,42	0,71	0,91	1,10	1,29	1,48	1,67	1,86	2,05	2,24	2,43	2,62
	60-70	0,41	0,70	0,90	1,09	1,28	1,47	1,66	1,85	2,04	2,23	2,42	2,61
	70-80	0,40	0,69	0,89	1,08	1,27	1,46	1,65	1,84	2,03	2,22	2,41	2,60
	80-90	0,39	0,68	0,88	1,07	1,26	1,45	1,64	1,83	2,02	2,21	2,40	2,59
	90-100	0,38	0,67	0,87	1,06	1,25	1,44	1,63	1,82	2,01	2,20	2,39	2,58

Таблица 41

Земельные участки под коммунальную застройку. Дачные участки в Московской области													
Категория объекта	Площадь участка, сот.												
	0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-120	120-150	
Объект оценки	0-10	1,00	1,41	1,78	2,15	2,52	2,89	3,26	3,63	4,00	4,37	4,74	5,11
	10-20	0,71	1,00	1,28	1,56	1,84	2,12	2,40	2,68	2,96	3,24	3,52	3,80
	20-30	0,52	0,81	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52	2,71
	30-40	0,40	0,69	0,89	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	40-50	0,34	0,63	0,83	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,95	2,14	2,33	2,52
	50-60	0,42	0,71	0,91	1,10	1,29	1,48	1,67	1,86	2,05	2,24	2,43	2,62
	60-70	0,41	0,70	0,90	1,09	1,28	1,47	1,66	1,85	2,04	2,23	2,42	2,61
	70-80	0,40	0,69	0,89	1,08	1,27	1,46	1,65	1,84	2,03	2,22	2,41	2,60
	80-90	0,39	0,68	0,88	1,07	1,26	1,45	1,64	1,83	2,02	2,21	2,40	2,59
	90-100	0,38	0,67	0,87	1,06	1,25	1,44	1,63	1,82	2,01	2,20	2,39	2,58

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

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

[illegible]

Значения корреляторов, усредненные по годам России, в границах расширенных интервалов			
	Таблица 6.4		
Наименование коррелятора	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Морские и береговые объекты			
Величина ледового уступа			
Отклонение дальной зоны ледовых уступов, необозначенных гидрографическими, в дальной зоне заключены уступы, обозначенные гидрографическими	0,84	0,73	0,95
Отклонение дальной зоны ледовых уступов, необозначенных гидрографическими, в дальной зоне ледовых уступов обозначенных гидрографическими	0,84	0,89	1,00
Отклонение дальной зоны ледовых уступов, необозначенных гидрографическими в контуры и в контуры гидрографических линий, в дальной зоне заключены линии, обозначенные гидрографическими и линии, обозначенные гидрографическими и линии, обозначенные гидрографическими	0,82	0,73	0,94
2. Ледовые уступы, расположенные на море			
Отклонение дальной зоны ледовых уступов, необозначенных гидрографическими, в дальной зоне заключены уступы, обозначенные гидрографическими	0,85	0,74	0,96
Отклонение дальной зоны ледовых уступов, необозначенных гидрографическими, в дальной зоне заключены уступы, обозначенные гидрографическими	0,84	0,88	0,98
Отклонение дальной зоны ледовых уступов, необозначенных гидрографическими, в дальной зоне заключены уступы, обозначенные гидрографическими	0,85	0,74	0,96

Средние значения коэффициентов ЭДТ – безработица (по 100 ч. Част. 2. Показатель)			
Таблица 61. Структура занятости			
Отсутствие удаленной формы занятости (услуга под ключ/прокатная заставка), несовременная организация, в удаленной форме выполняются услуги, обеспечивающие жизнедеятельность	0,78	0,67	1,00
Земельная услуга (под ключ/прокатная заставка)			
Отсутствие удаленной формы занятости (услуга под ключ/прокатная заставка), несовременная организация, в удаленной форме выполняются услуги, обеспечивающие жизнедеятельность	0,78	0,67	1,00
Земельная услуга (прокатная заставка)			
Отсутствие удаленной формы занятости (услуга под ключ/прокатная заставка), несовременная организация, в удаленной форме выполняются услуги, обеспечивающие жизнедеятельность	0,96	0,85	1,00
Земельная услуга (услуга под ключ/прокатная заставка)			
Отсутствие удаленной формы занятости (услуга под ключ/прокатная заставка), несовременная организация, в удаленной форме выполняются услуги, обеспечивающие жизнедеятельность	0,77	0,66	1,00
Служба доставки			
Без доставки товаров и услуг			
Отсутствие удаленной формы занятости (услуга, несовременная организация, в удаленной форме выполняются услуги, обеспечивающие жизнедеятельность)	0,65	0,74	1,00
С доставкой товаров и услуг			
Отсутствие удаленной формы занятости (услуга, несовременная организация, в удаленной форме выполняются услуги, обеспечивающие жизнедеятельность)	0,87	0,80	1,00
Земельная услуга (услуга под ключ/прокатная заставка)			
Отсутствие удаленной формы занятости (услуга, несовременная организация, в удаленной форме выполняются услуги, обеспечивающие жизнедеятельность)	0,83	0,73	1,00
Земельная услуга (услуга под ключ/прокатная заставка)			
Отсутствие удаленной формы занятости (услуга под ключ/прокатная заставка), несовременная организация, в удаленной форме выполняются услуги, обеспечивающие жизнедеятельность	0,68	0,87	1,00

[illegible]

страница 72

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилищное строительство		
Относительная удельная цена земельных участков под жилищное строительство с разными рельефами (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74 - 0,82
Земельные участки под промышленное строительство		
Относительная удельная цена земельных участков под промышленное строительство с разными рельефами (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,81 - 0,87
Земельные участки под другую застройку		
Относительная удельная цена земельных участков под другую застройку с разными рельефами (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,78 - 0,89
Земельные участки под объекты рекреации		
Относительная удельная цена земельных участков под объекты рекреации с разными рельефами (заболоченность, склон и т.д.) к усредненной удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79 - 0,83

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

Значения корректировочных коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 53

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,99	0,99 - 1,00

Таблица 54

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,92	0,82 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73 - 0,93
3	города с населением более 1 млн. чел. по стат. Москве и г. Санкт-Петербург	0,83	0,83 - 1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,83	0,73 - 0,93

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.

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 35).

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал		Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19
Подтверждение информации				

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение



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

© 2010 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 267: 391–400

2. Хотя вносимые данные являются частью данных, их использование не должно приводить к неоправданной или избыточной форме или количеству информации, предоставляемой субъектам, и не должно использоваться для целей, не связанных с первоначальными целями, для которых были собраны данные.

Источники: [DataFirm](#) на основе актуальных рыночных данных за последний квартал

[illegible]

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

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

Источники. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 36.

Таблица 36.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (в издании на 2022).

10.9. Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтированные подъездные пути к участку)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные на данные статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия асфальтированного покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

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

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дисперсионный интервал
Земельные участки под объектами недвижимости		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,80	0,85 – 0,87
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,80 – 0,83
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,83	0,56 – 0,55

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (в издании на 2022).

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

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,80	0,81 – 0,82
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81 – 0,82
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,83	0,88 – 1,00
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,81 – 0,82

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (в издании на 2022).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дисперсионный интервал
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,80	0,85 – 0,87

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (в издании на 2022).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,85	0,81 – 0,80
2	Санкт-Петербург	0,88	0,86 – 0,83
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме: Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,85 – 0,87
4	города с населением менее 1 млн. чел.	0,80	0,76 – 0,88
5	города с населением 0,5-1 млн. чел.	0,82	0,80 – 0,87

Таблица 129

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,80	0,86 – 0,83
2	Санкт-Петербург	0,84	0,86 – 0,88
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме: Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,85 – 0,84
4	города с населением 0,5-1 млн. чел.	0,86	0,81 – 0,80
5	города с населением менее 0,5 млн. чел.	0,87	0,82 – 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.

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://statiert.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 37, 38.

Таблица 37.

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

Сравнительные значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориально-экономические коэффициенты на локальные муниципальные территории. Период времени с 1 января 2020 г.

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

Таблица 113

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

Сравнительные значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориально-экономические коэффициенты на локальные муниципальные территории. Период времени с 1 января 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,18	1,31
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

Сравнительные значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориально-экономические коэффициенты на локальные муниципальные территории. Период времени с 1 января 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,28
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,28	1,23	1,33

Сравнительные значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориально-экономические коэффициенты на локальные муниципальные территории. Период времени с 1 января 2020 г.

Таблица 133. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,29	1,18	1,42
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	1,21	1,13	1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,30	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,33	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11	1,31

Сравнительные значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориально-экономические коэффициенты на локальные муниципальные территории. Период времени с 1 января 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,30	1,18	1,41
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	1,19	1,10	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,14	1,32
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,31	1,16	1,43
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13	1,33

Таблица 38.

[Политическая жизнь](#)
[Мировые новости](#)
[Политическая жизнь](#)
[События в мире](#)
[Внутри страны](#)
[Общество и культура](#)
[Здоровье и медицина](#)
[Наука и техника](#)
[Культура и искусство](#)
[Спортивные новости](#)

© 2021 by the author. Published by Elsevier Ltd. This is an open access article under the CC BY license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>). <https://doi.org/10.1016/j.sbsbs.2021.05.001>

Бюджет включает расходы на содержание и эксплуатацию объектов, их охрану, а также на содержание и эксплуатацию объектов, их охрану, а также на содержание и эксплуатацию объектов, их охрану.

These numbers can be used to estimate the number of people who are exposed to the hazard.

[illegible]

2. При расчете принимаются следующие данные: то же число детей и взрослых, как и в первом варианте, но с учетом

[illegible][illegible]

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>.

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. 39.

Таблица 39.

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

Справочник «Оценщик недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.» (Москва: Феникс, 2022).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 134. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, тротуар, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, для категориального интервала:

Категориальный интервал	Среднее значение	Размещенный интервал
Земельные участки под объекты застройки		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, тротуар, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73 0,76
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, тротуар, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,73	0,71 0,75

Справочник «Оценщик недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.» (Москва: Феникс, 2022).

Справочник «Оценщик недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.» (Москва: Феникс, 2022).

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервала по категориям городов

Таблица 136. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, тротуар, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под полную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Размещенный интервал
1	Москва	0,75	н/д
2	Санкт-Петербург	0,74	0,01
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,73	0,58
4	города с населением 500-999 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,72	н/д
5	города с населением 500-999 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,68	0,57
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,60	0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,74	0,50

Таблица 137. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, тротуар, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Размещенный интервал
1	Москва	0,70	н/д
2	Санкт-Петербург	0,69	0,67
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,67
4	города с населением 500-999 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,73	н/д
5	города с населением 500-999 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,75	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,88	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,74	0,62

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://statielt.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. 40.

Таблица 40.

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты»

Матрица оценки земель, учитывающая влияние благоустройства и дорожной инфраструктуры на удельную стоимость земельных участков, в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных категорий земель, приведена в таблице. Матрица оценки земель, учитывающая влияние благоустройства и дорожной инфраструктуры на удельную стоимость земельных участков, в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры, приведена в таблице. Матрица оценки земель, учитывающая влияние благоустройства и дорожной инфраструктуры на удельную стоимость земельных участков, в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры, приведена в таблице.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

№	Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры	Нижний порог	Верхний порог	Среднее значение
1	Не благоустроенные участки и участки, не имеющие дорожной инфраструктуры			1,00
2	Участки, имеющие дорожную инфраструктуру, но не имеющие благоустройства			
3	Облагодотстроенные участки с дорожной инфраструктурой (в зависимости от наличия благоустройства и дорожной инфраструктуры)	1,05	1,25	1,14
4	Облагодотстроенные участки с дорожной инфраструктурой и благоустройством (в зависимости от наличия благоустройства и дорожной инфраструктуры)	1,25	1,50	1,38
5	Облагодотстроенные участки с дорожной инфраструктурой и благоустройством (в зависимости от наличия благоустройства и дорожной инфраструктуры)	1,25	1,50	1,38
6	Облагодотстроенные участки с дорожной инфраструктурой и благоустройством (в зависимости от наличия благоустройства и дорожной инфраструктуры)	1,25	1,50	1,38
7	Облагодотстроенные участки с дорожной инфраструктурой и благоустройством (в зависимости от наличия благоустройства и дорожной инфраструктуры)	1,25	1,50	1,38
8	Облагодотстроенные участки с дорожной инфраструктурой и благоустройством (в зависимости от наличия благоустройства и дорожной инфраструктуры)	1,25	1,50	1,38

Под данными значениями приведены и абсолютные значения коэффициентов, которые следует применять к ценам, полученным в результате оценки, в зависимости от наличия благоустройства и дорожной инфраструктуры.

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

Значения корректировок, усредненные по городам
Увеличи, и границы энергетических интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный интервал
Земельные участки под жилищную застройку		
Отсутствие охраны территории	0,85	0,84 - 1,25
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отсутствие охраны территории	0,85	0,84 - 1,25
Земельные участки под объекты размещения отходов		
Отсутствие охраны территории	0,85	0,84 - 1,25
Земельные участки под объекты размещения отходов		
Отсутствие охраны территории	0,85	0,84 - 1,25
Земельные участки под объекты размещения отходов		
Отсутствие охраны территории	0,85	0,84 - 1,25

Значения корректирующих коэффициентов и границы энергетических интервалов по категориям городов

Таблица 121

№	Категория городов	Среднее значение	Диапазонный интервал
1	Москва	0,85	0,84 - 1,25
2	Санкт-Петербург	0,85	0,84 - 1,25
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)	0,85	0,84 - 1,25
4	города с населением менее 1 млн. чел.	-	-

Таблица 122

№	Категория городов	Среднее значение	Диапазонный интервал
1	Москва	0,85	0,84 - 1,25
2	Санкт-Петербург	0,85	0,84 - 1,25
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)	0,85	0,84 - 1,25
4	города с населением менее 1 млн. чел.	-	-

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 5 месяцев.

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

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «дачное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «дачное строительство».

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для индивидуального жилищного строительства**.

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 «индивидуальное жилищное строительство», 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 индивидуального жилищного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 41.

Таблица 41.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 42.

Таблица 42.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

Необходимо отметить, что для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа максимально схожие по назначению и местоположению с объектами оценки, с площадью, находящейся в диапазоне «до 1 500 кв.м.», т.к. площадь оцениваемых объектов находится в этом диапазоне.

Кроме того, при выборе объектов-аналогов Оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

полезностью, т.е. выбирались объекты с наименьшей удельной ценой среди объектов анализа.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), Оценщик отобрал 6 объектов-аналогов.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	1 500,0	5 150 000	3 433
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	614,0	2 250 000	3 664
Объект-аналог 3	Объект анализа 11	480,0	1 500 000	3 125
Объект-аналог 4	Объект анализа 12	703,0	2 500 000	3 556
Объект-аналог 5	Объект анализа 13	600,0	2 200 000	3 667
Объект-аналог 6	Объект анализа 14	700,0	2 650 000	3 786

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
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.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 44.

Таблица 44.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование								
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:								
- адрес объекта	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково, ул. Спортивная, ул. 31Г	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково, ул. Спортивная	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково	Отличия не существенные, т.к. аналоги расположены в соседних населенных пунктах на сопоставимом удалении от МКАД, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	13	12	8	12	12	12	10	Отличий нет, корректировка не проводилась, т.к. объекты расположены в одной ценовой зоне («до 15 км от МКАД»)
Физические характеристики:								

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
- площадь, кв. м	от 762 до 916 (группа площадей «до 1500 кв. м)»	1 500 (группа площадей «до 1500 кв. м)»	614 (группа площадей «до 1500 кв. м)»	480 (группа площадей «до 1500 кв. м)»	703 (группа площадей «до 1500 кв. м)»	600 (группа площадей «до 1500 кв. м)»	700 (группа площадей «до 1500 кв. м)»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся в одном диапазоне площади «до 1 500 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	электричество	электричество	нет (по границе)	нет (по границе)	электричество	электричество	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
Экономические характеристики								
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики								
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

* - данные характеристики объектов уточнялись по телефону, указанному в тексте объявления.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 44 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций).

Описание проведенных корректировок.

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации



1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Псков	3-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,3)	6-8 (7)	3-8 (5,3)	1-10 (6)	7-10 (8,5)
Ижевск	3-4 (3)	1-6 (3,5)	3-5 (4)	4-6 (5,5)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	1-10 (6)	9-11 (10)
Краснояр	3-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	5-6 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	1-10 (6)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	3-7 (4)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	1-11 (7,5)	8-12 (10)
Новосибирск	3-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	1-10 (6)	8-9 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	5-10 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	3-7 (5)	1-11 (6)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-8 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-10 (8)	3-8 (7)	1-12 (6)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2012 г.	3,3	5,5	4,8	7,7	4,8	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	3-4 (3)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	3-8 (5,5)	1-10 (6)	8-12 (10)
Омск	2-4 (3)	5-8 (6,5)	4-5 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-10 (8)	3-8 (5,5)	1-12 (6,5)	9-11 (10)
Самара	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	1-11 (6)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	3-8 (5,5)	1-11 (6)	8-11 (9,5)
Томск	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	6-10 (8)	3-8 (5,5)	1-11 (6)	10-12 (11)
Тюрь	3-5 (4)	4-8 (5)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	6-10 (8)	3-8 (5,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2012 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,8	10,8	10,4
Небольшие города и поселковые пункты									
Московская область в мае 2012 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	8-10 (9,5)	5-8 (7)	8-11 (10)	5-9 (7)	1-12 (10,5)	9-12 (10,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным исследования рынка жилья РН-инвестиционные системы при прогнозе цены собственности вынесены в аренду и в мае - в ипотеку.

Примечание: В скобках указаны средние значения.

По данным исследования рынка жилья РФ, минимальные скидки при продаже при отсутствии интереса в марте и в мае в многоквартирных – 0 июля и августе.

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, для всех объектов-аналогов 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.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном

участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала www.statrile.ru (см. табл. 46).

Таблица 46.

Поправки на коммуникации земельных участков



Ассоциация
СтатРиелт
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2022 года

Результат: Корректировка стоимости земельных участков (на 01.04.2022 г.)

Результатом работы эксперта является оценка земельных участков, обладающих той же стоимостью, что и объекты, стоимость которых была определена экспертом, с учетом наличия или отсутствия коммуникаций, влияющих на стоимость участка. Оценка производится с учетом наличия или отсутствия коммуникаций, влияющих на стоимость участка.

Информация СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за последний квартал:

№	Земельный участок, на котором отсутствует подключение к коммуникациям (или, где подключение отсутствует, но объект не имеет коммуникаций, влияющих на стоимость участка, например, подключение к газу, водоснабжению, канализации, отоплению, электричеству)	Поправка	Среднее значение	Среднее значение
1	По собственным, индивидуальным коммуникациям			1,00
2	Обеспеченность газом (средняя по району)			
3	Обеспеченность электричеством (220 - 240 В, трехфазное напряжение)	1,00	1,15	1,12
4	Обеспеченность газом (средняя по району, однофазное напряжение)	1,00	1,15	1,00
5	Обеспеченность электричеством (однофазное напряжение, в многоквартирных домах)	1,00	1,13	1,00
6	Обеспеченность газом (средняя по району, однофазное напряжение)	1,00	1,13	1,00
7	Обеспеченность газом (средняя по району, однофазное напряжение)	1,00	1,22	1,16
8	Обеспеченность электричеством (средняя по району)	1,00	1,20	1,12

Примечание:

1. Наличие коммуникаций является одним из факторов, влияющих на стоимость участка. Стоимость участка, на котором отсутствуют коммуникации, будет ниже, чем стоимость участка, на котором присутствуют коммуникации.
2. Различные значения коэффициентов отражают различия в стоимости участков, обеспеченных различными видами коммуникаций, в пределах одной и той же территории.
3. В случае, когда по территории участка отсутствуют коммуникации, но объект не имеет коммуникаций, влияющих на стоимость участка, коэффициент будет равен 1,00.
4. При наличии коммуникаций, влияющих на стоимость участка, коэффициент будет равен 1,00.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эта коммуникация подведена к границе участка. Подключение к централизованной сети нестроит от собственности участка.

Источник: 1. <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

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

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, обеспеченных центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение).

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 5 и 6 обеспечены электроэнергией (электричество заведено на участок).

Объекты-аналоги №№ 3 и 4, как и объекты оценки электроэнергией не обеспечены (электричество по границе участка).

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для объектов-аналогов № №№ 1, 2, 5 и 6, с учетом округлений, составит:

$$P = \left(\frac{1}{1,07} - 1 \right) * 100 = -6,5\%$$

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, кв. м	1 500,0	614,0	480,0	703,0	600,0	700,0
Цена предложения, руб.	5 150 000	2 250 000	1 500 000	2 500 000	2 200 000	2 650 000
Удельная цена, руб./кв. м	3 433	3 664	3 125	3 556	3 667	3 786
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	3 073	3 279	2 797	3 183	3 282	3 388
Поправка на наличие коммуникаций, %	-6,5	-6,5	0	0	-6,5	-6,5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 873	3 066	2 797	3 183	3 069	3 168

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Удельная цена предложения, руб./кв. м	3 433	3 664	3 125	3 556	3 667	3 786
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 873	3 066	2 797	3 183	3 069	3 168
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	560	598	328	373	598	618
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 075					
Веса	0,1636	0,1611	0,1787	0,1757	0,1611	0,1598
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	470	494	500	559	494	506
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	3 020					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	909,0	3 020	2 745 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	898,0	3 020	2 712 000
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	857,0	3 020	2 588 000
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	851,0	3 020	2 570 000
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	784,0	3 020	2 368 000
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	774,0	3 020	2 337 000
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	762,0	3 020	2 301 000
8	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	916,0	3 020	2 766 000
Итого					20 387 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

20 387 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	2 745 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	2 712 000
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	2 588 000
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	2 570 000
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	2 368 000
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	2 337 000
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	2 301 000
8	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	2 766 000

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:

20 387 000

(Двадцать миллионов триста восемьдесят семь тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	2 745 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	2 712 000
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	2 588 000
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	2 570 000
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	2 368 000
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	2 337 000
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	2 301 000
8	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	2 766 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. 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. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

[illegible][illegible]

[illegible]

Циан

Участок, 14 сот.
Истринский район, Введенский сельский округ, Дачный дачный ул.,
Введенское поселение.

Длина участка: 25 м по границе с соседом
→ Ширина участка: 56 м от МКАД → Площадь участка: 14 сот от МКАД.

6 300 000 ₽

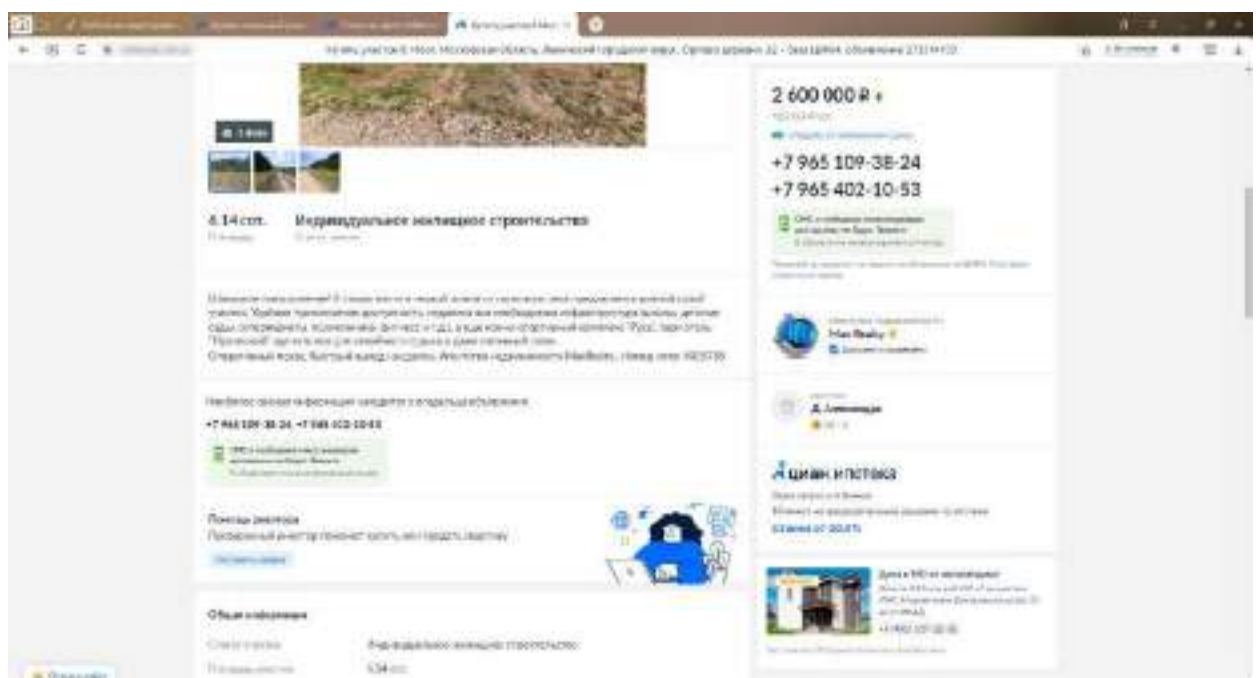
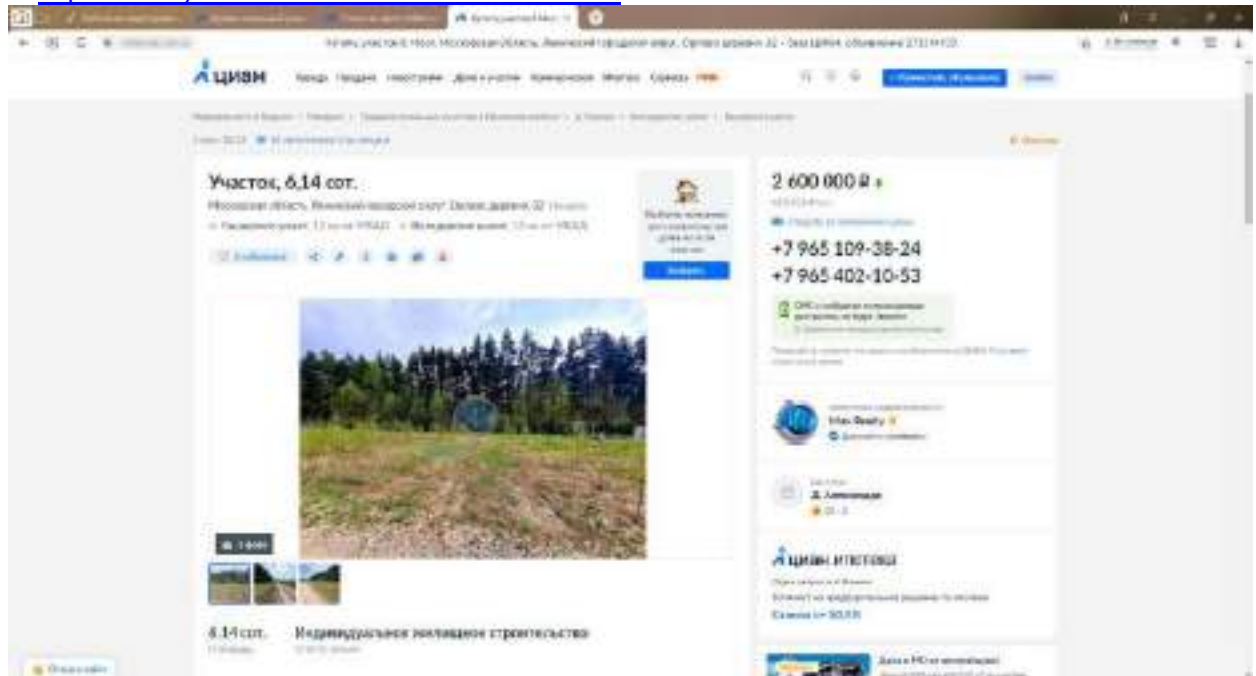
+7 966 054-85-87
+7 966 054-93-48



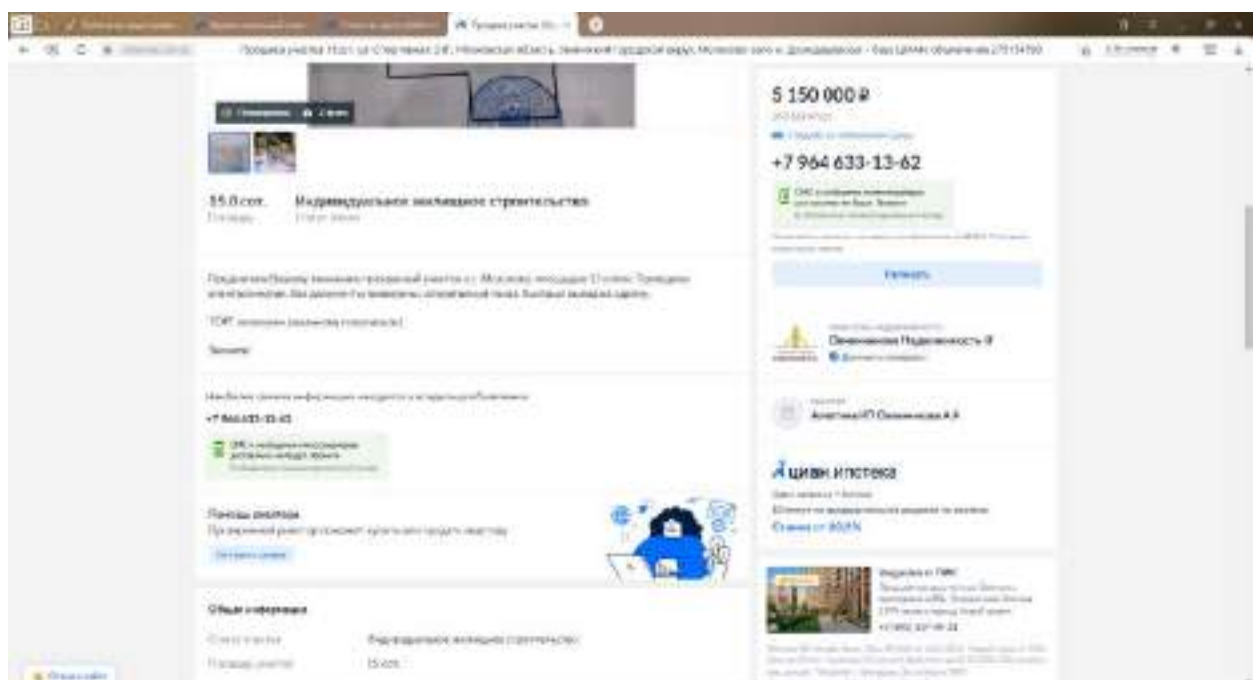
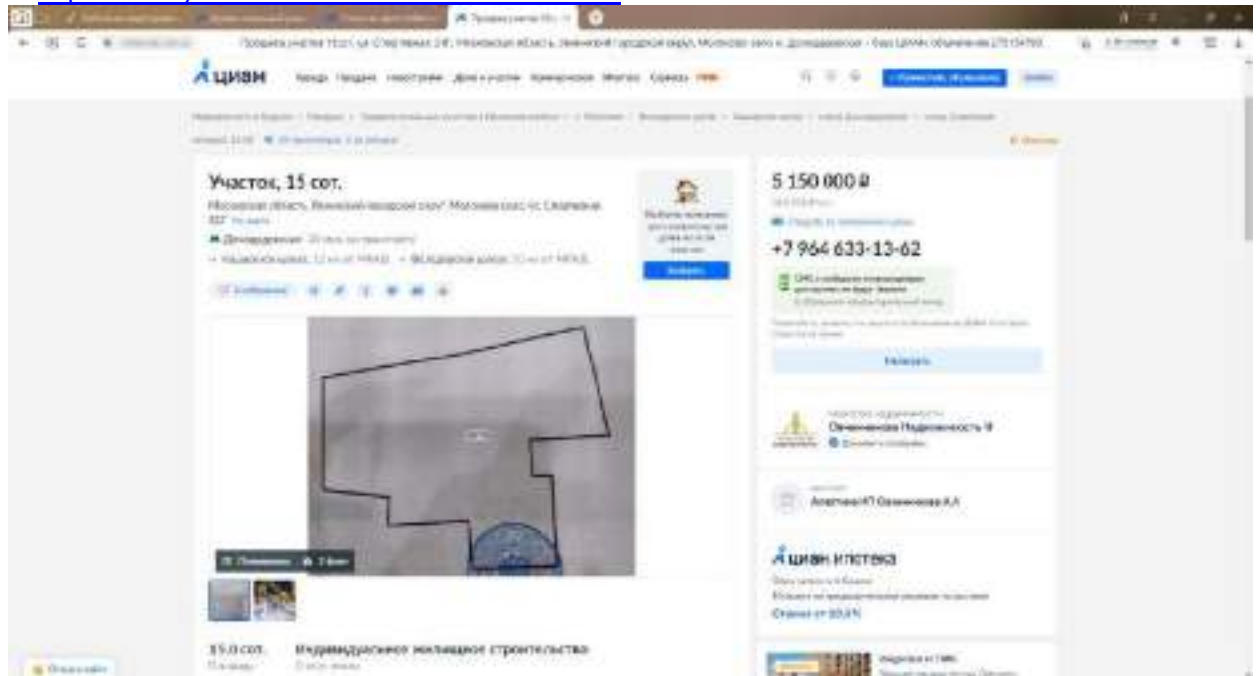
84.0 сот.



3. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/273314103/>



4. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/275154793/>



[Акции](#)
[Популярное](#)
[Новое](#)
[Дача](#)
[Дом](#)
[Коммерция](#)
[Многоквартирный дом](#)
[Средства](#)

[+7 916 231-42-21](#)

[Участок, 6,4 сот. в посёле «Солнечный остров»](#)

Матвеевское сельское поселение, Матвеевский городской округ, Московская область
 Набережно-Кавказский район, 3-й км от МКАД, 3-й км от МКАД

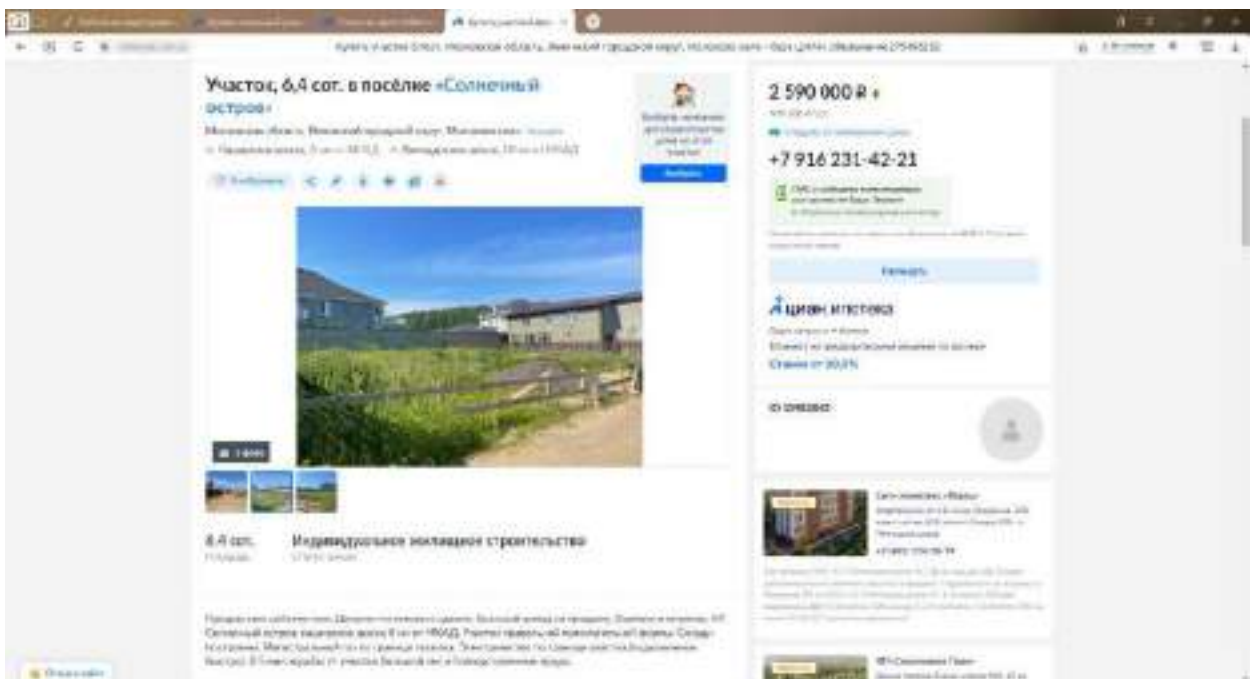
2 590 000 ₽

+7 916 231-42-21

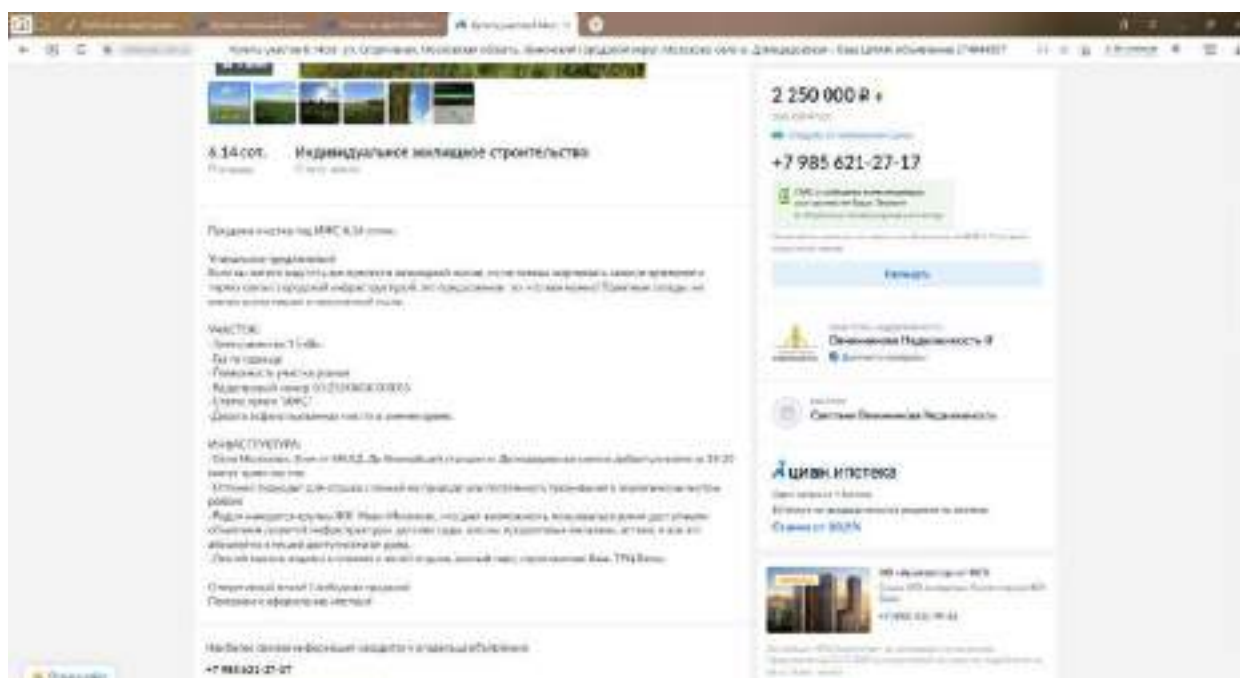
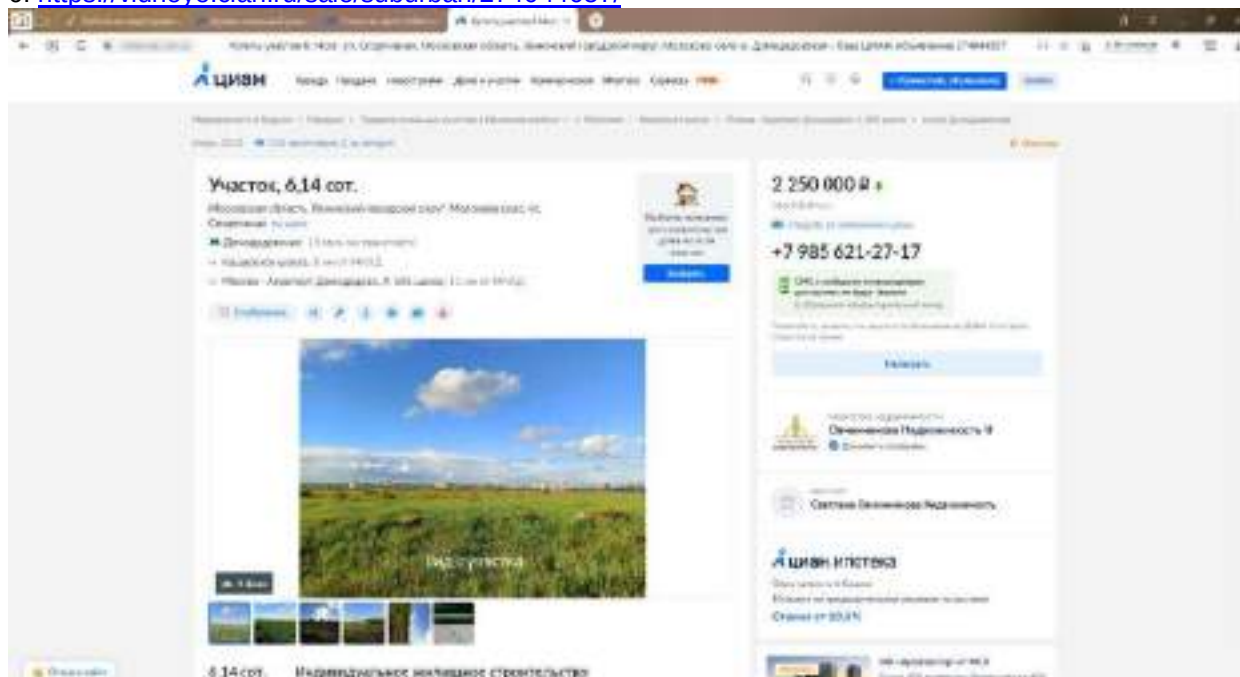
АЦИОН ИТЕКОС

6,4 сот.

Индивидуальное жилищное строительство

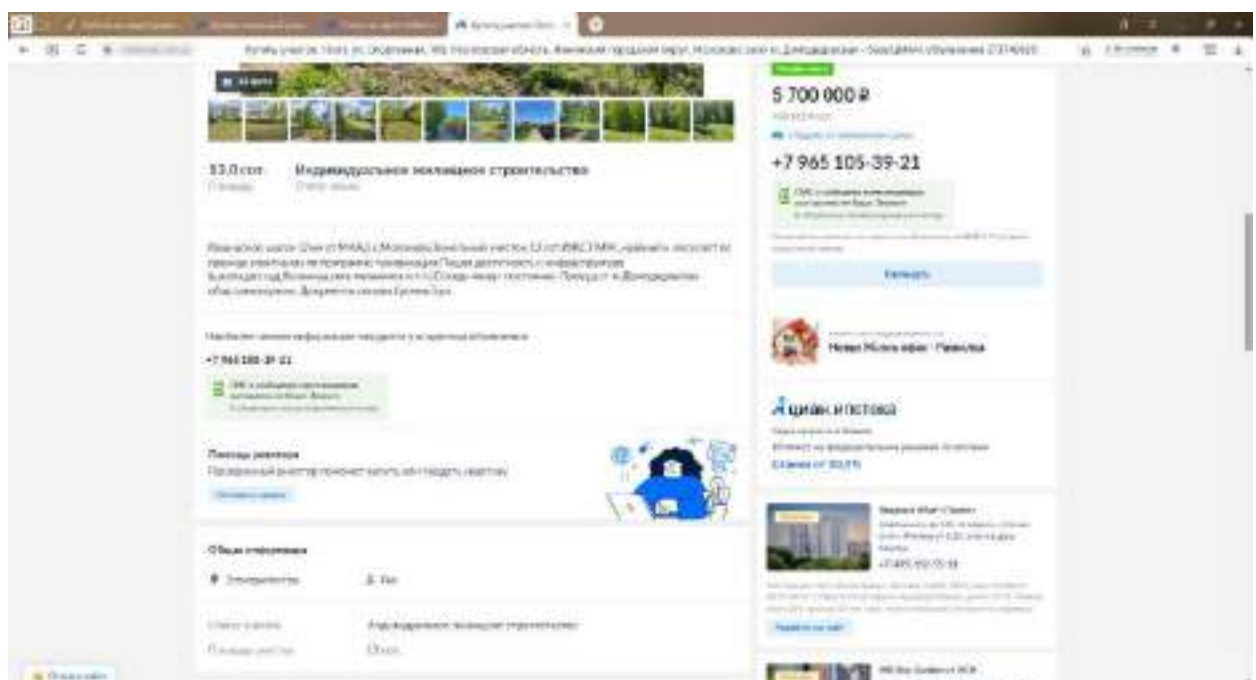
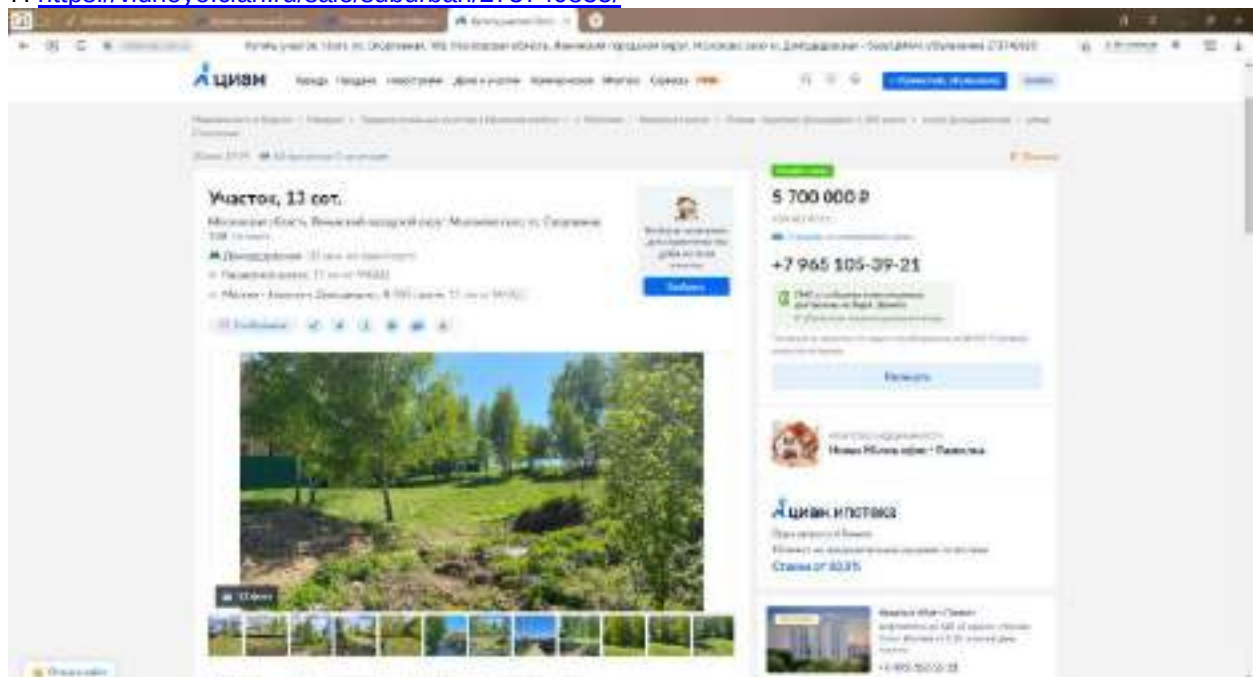


6. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/274044657/>

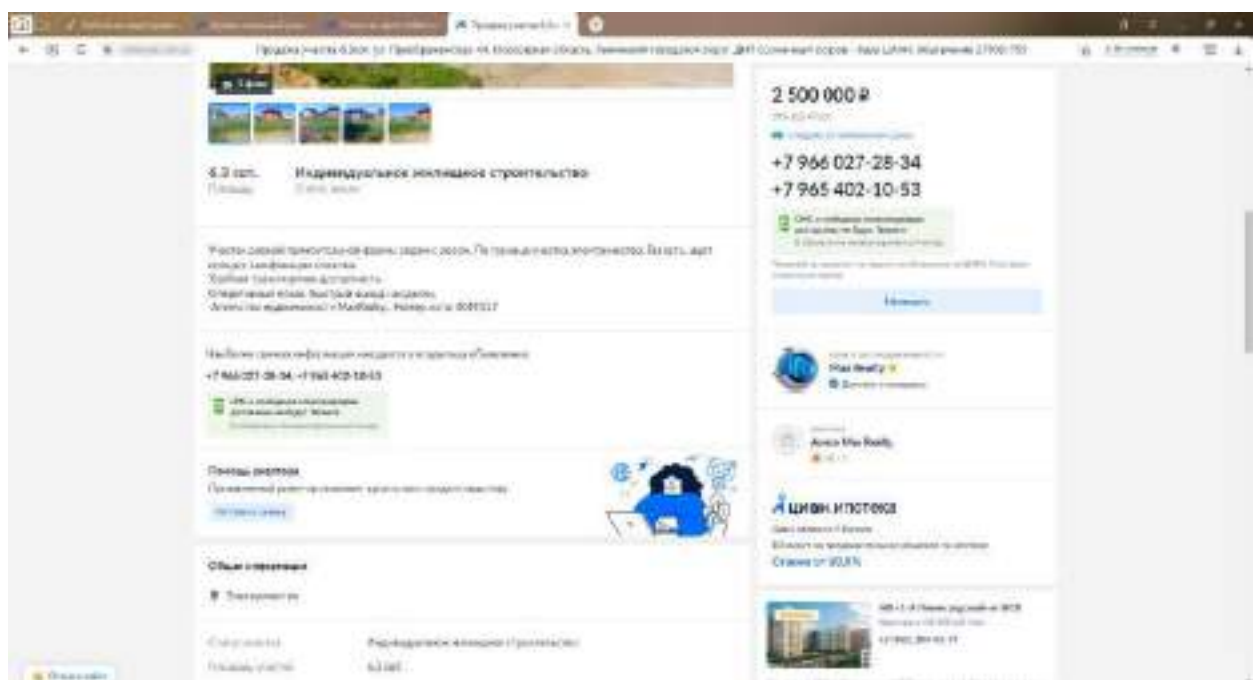
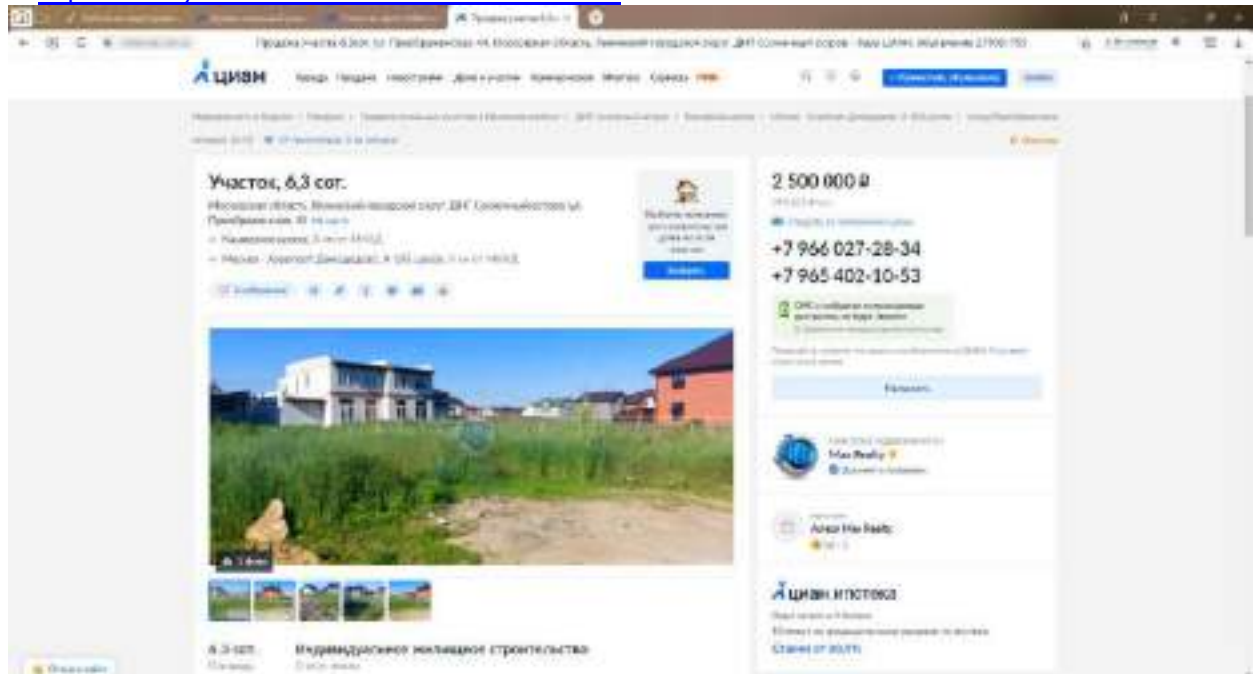


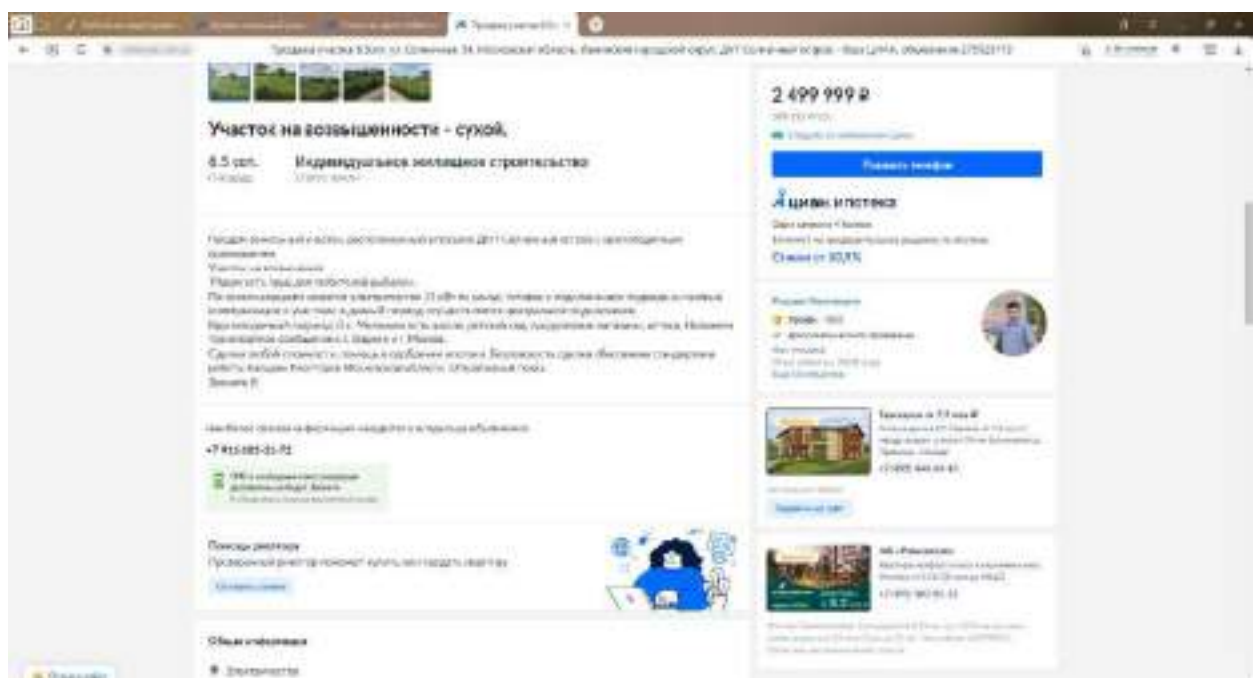
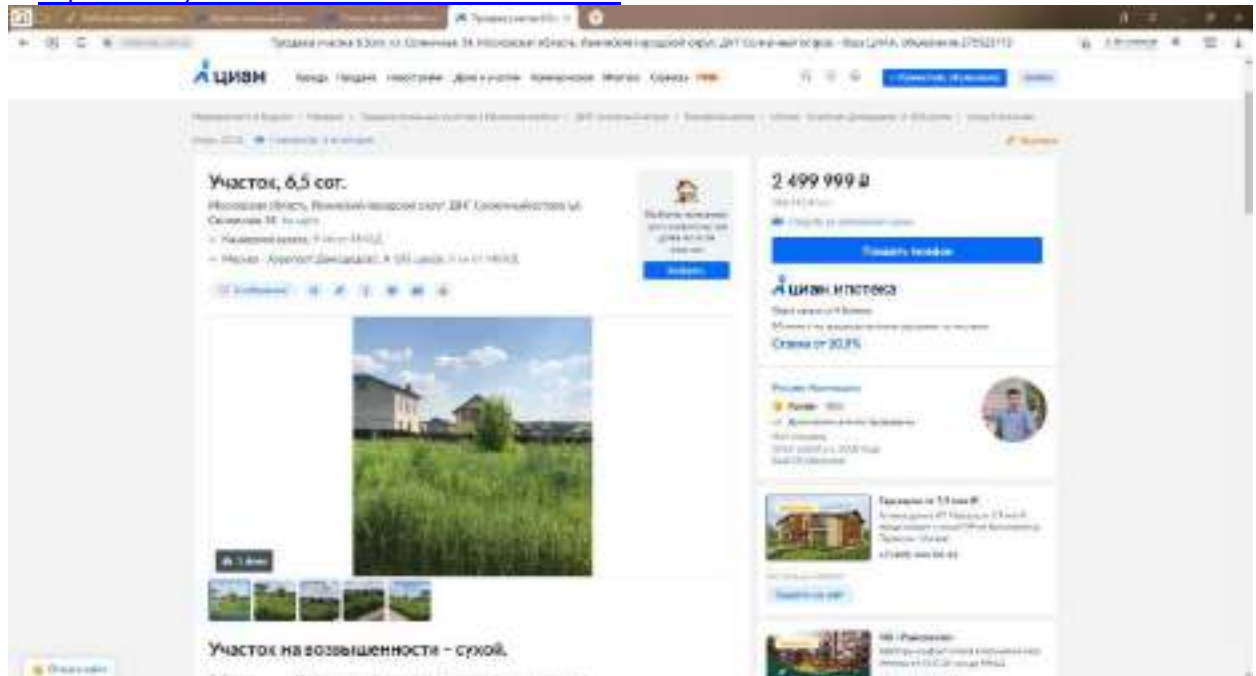
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.57176861323141,37.85706356048054/20/@2y1wxyq95?text=50%3A21%3A0060403%3A8055&type=1&opened=50%3A21%3A60403%3A8055>



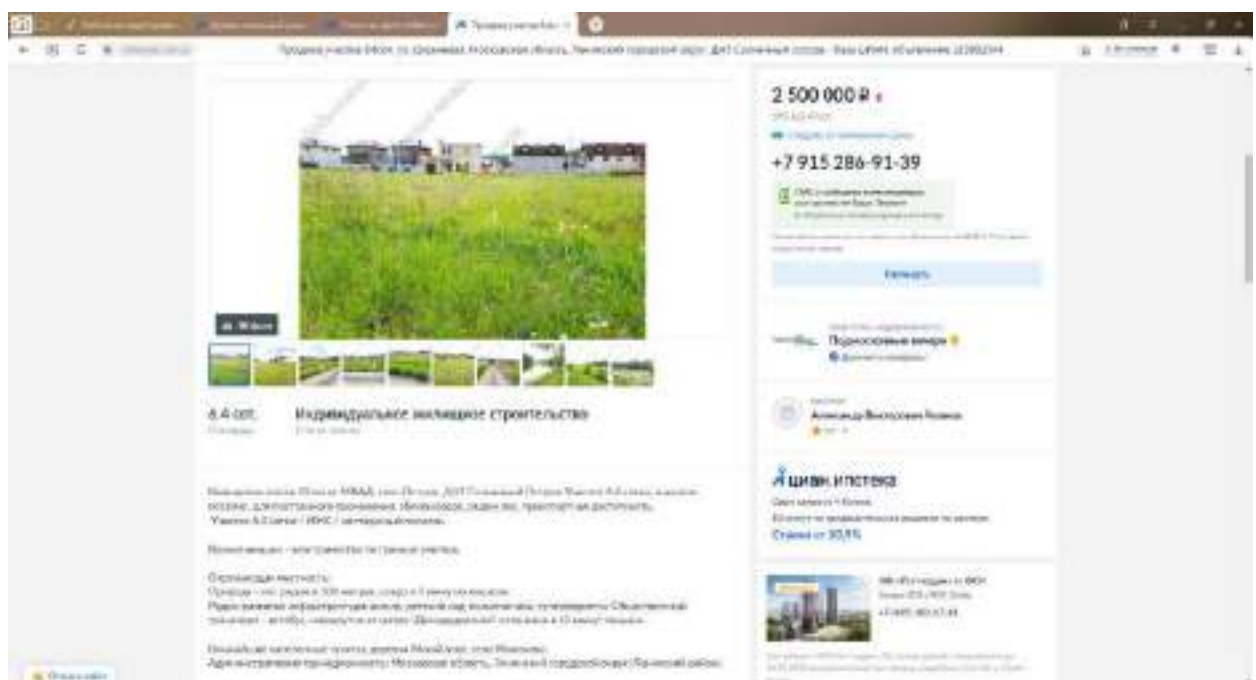
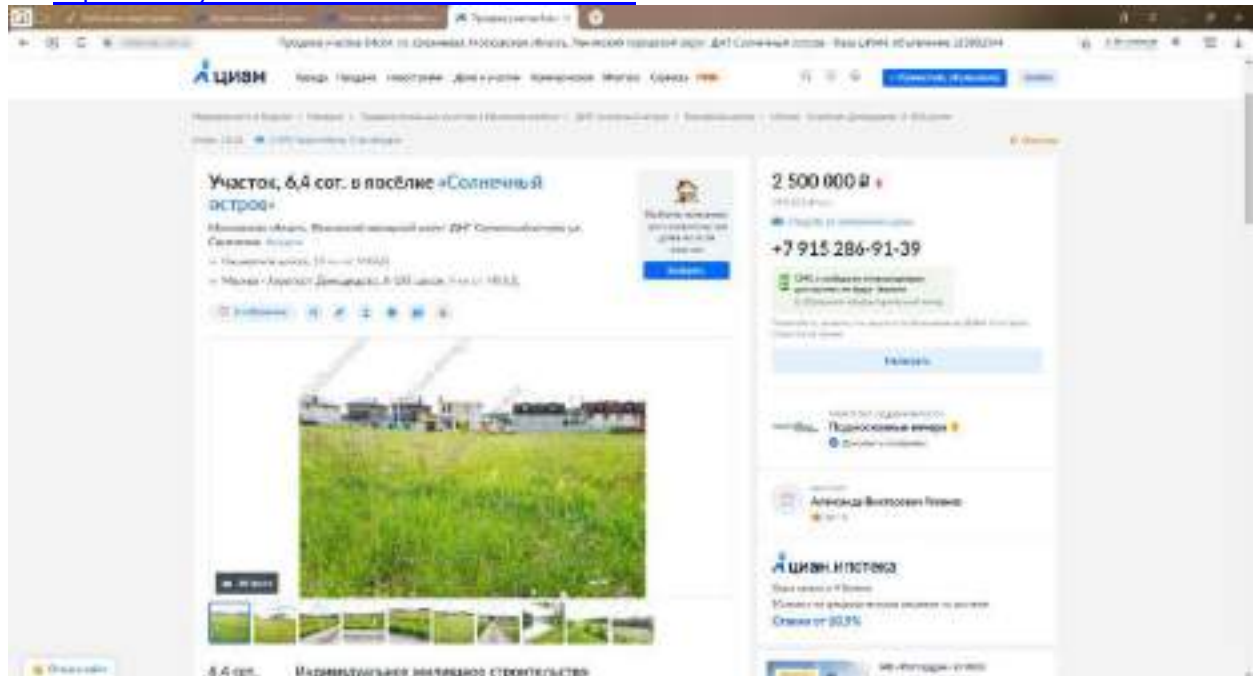
7. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/273740835/>

8. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/275081755/>

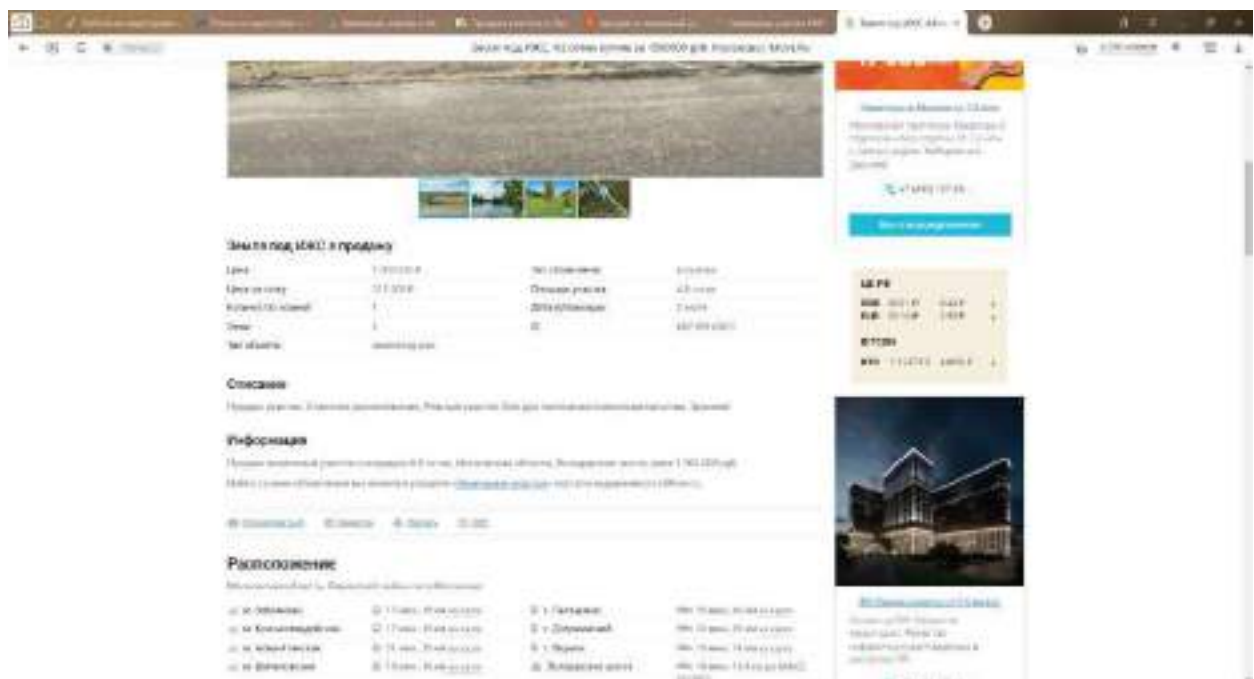
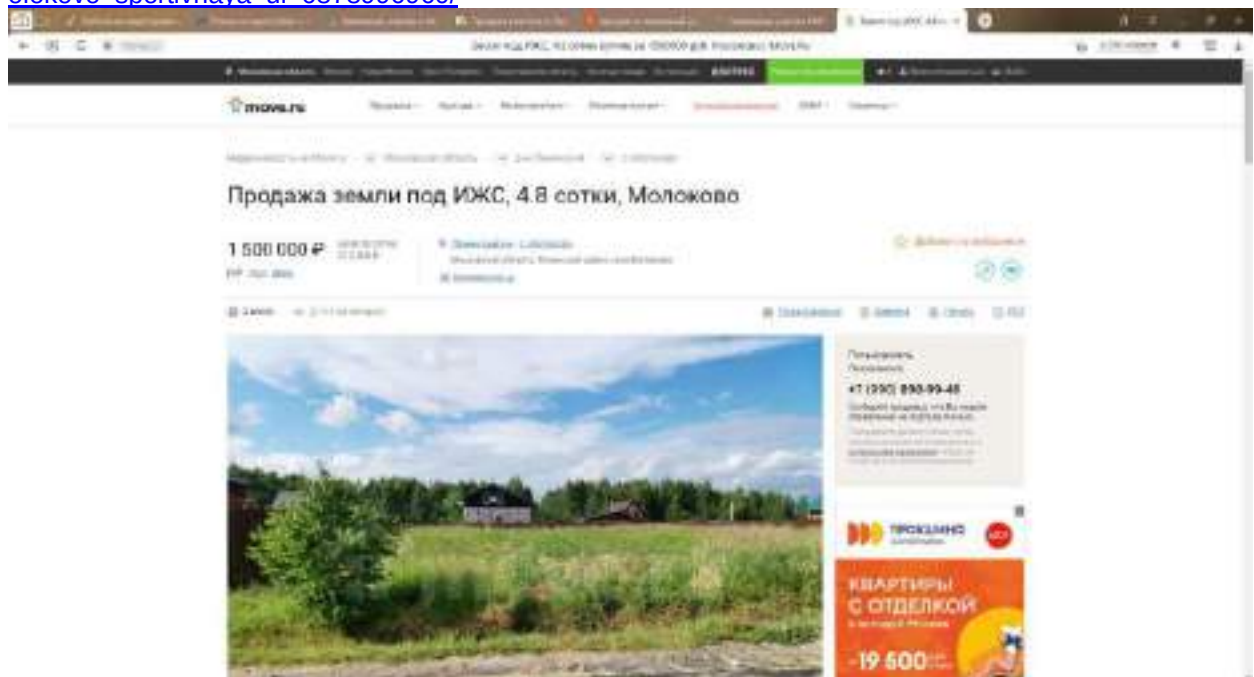


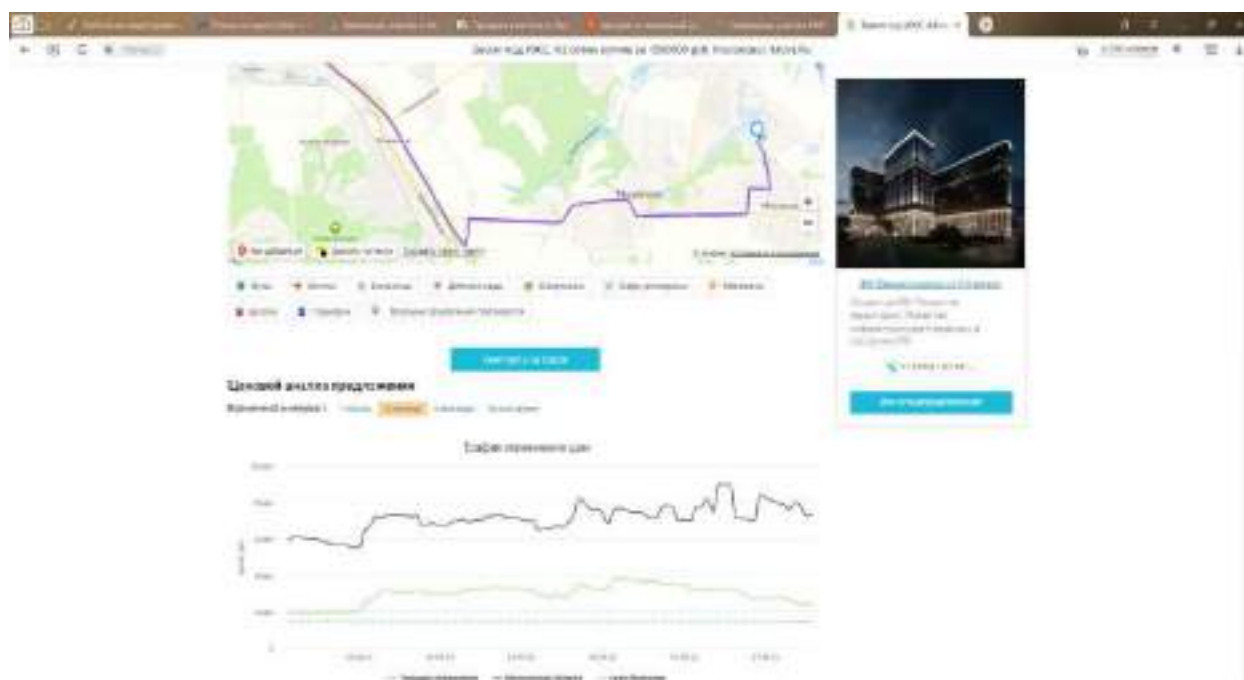
9. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/275525173/>

10. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/233892544/>

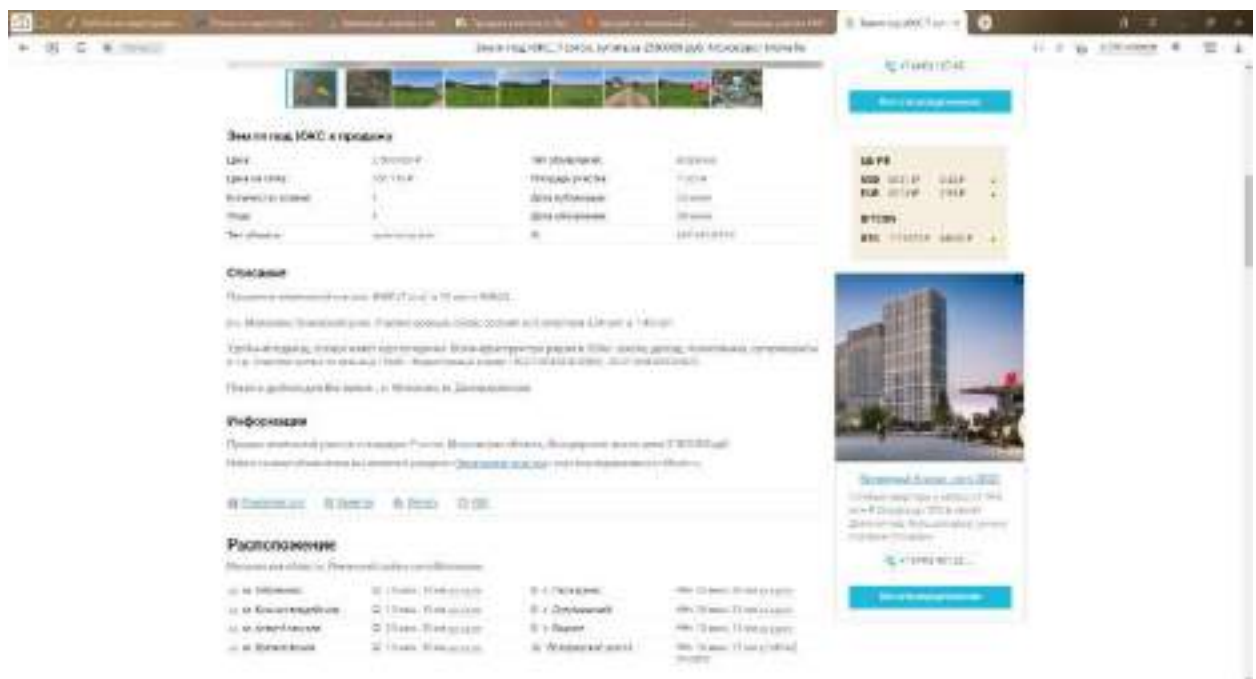


11. https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnvy_uchastok_ploschadyu_480_kv_m_ploschadyu_48_sotok_moskovskaya_leninskiy_m_olokovo_sportivnaya_ul_6878996960/



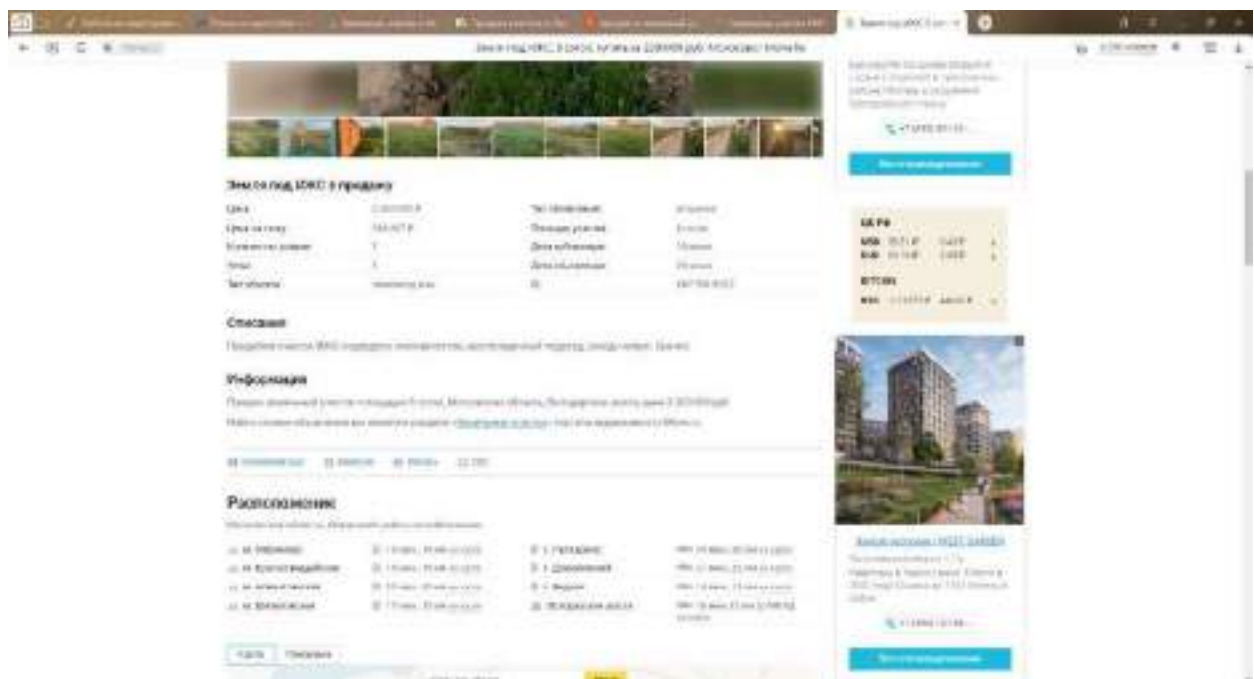


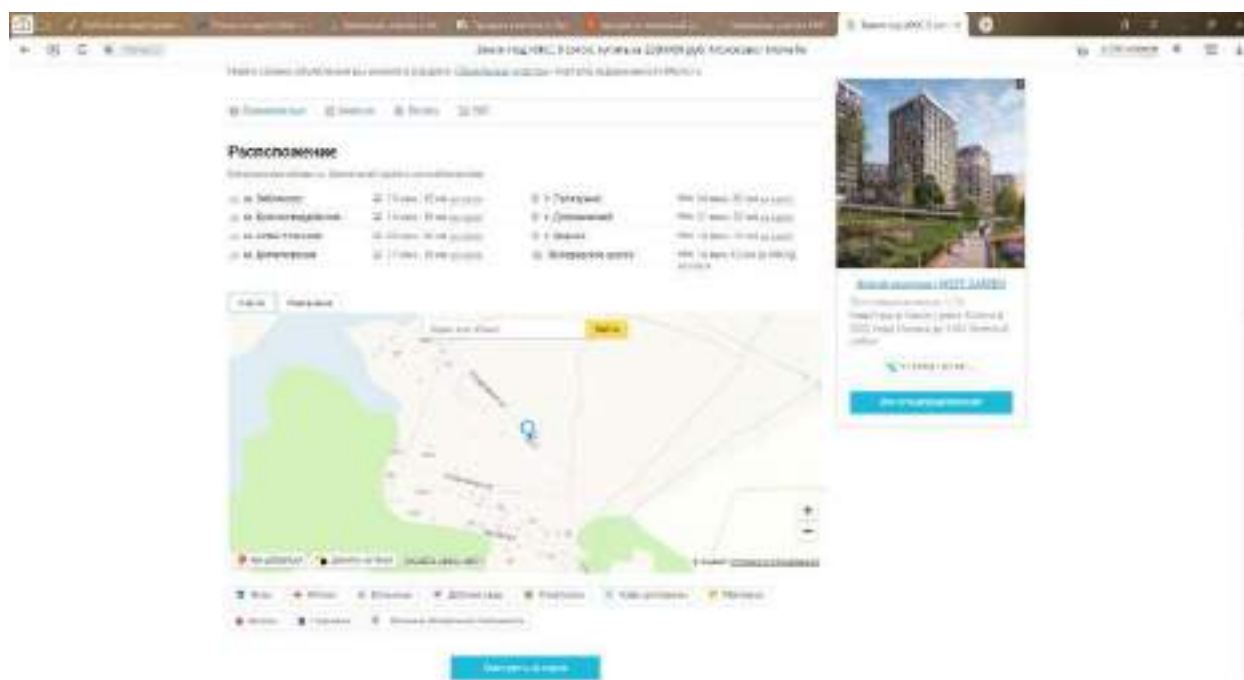
12. https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_700_kv_m_ploshchadyu_7_sotok_moskovskaya_leninskiy_molokovo_6878428319/



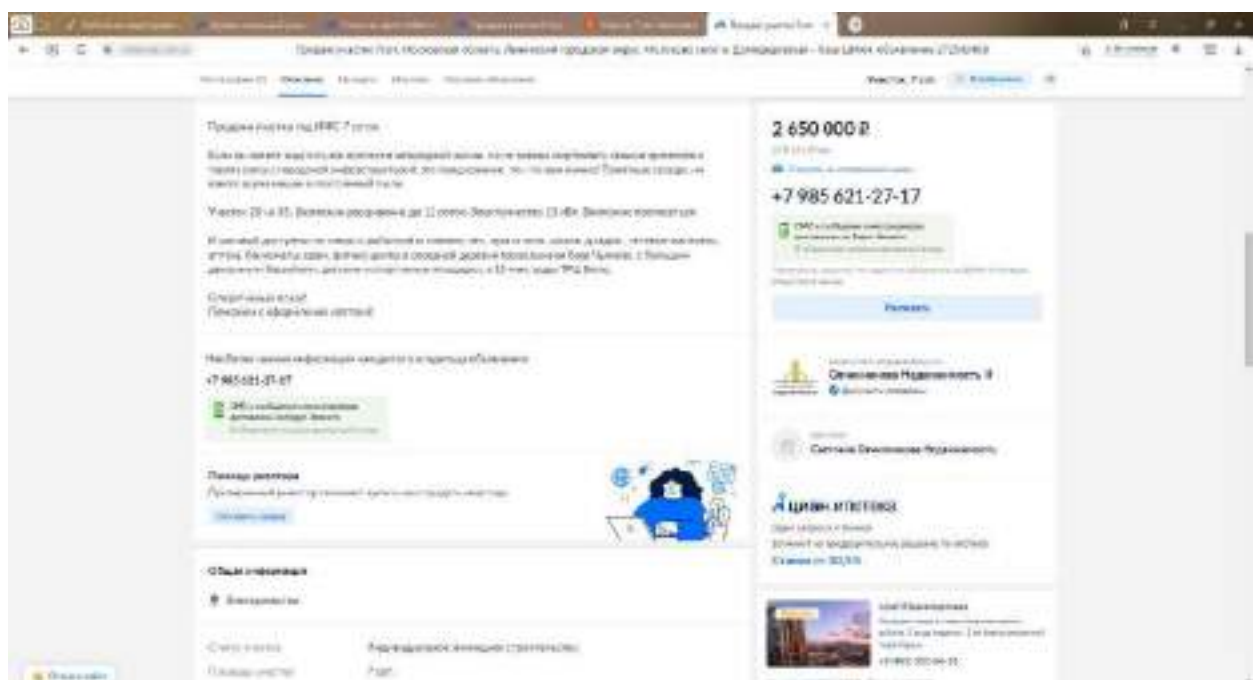
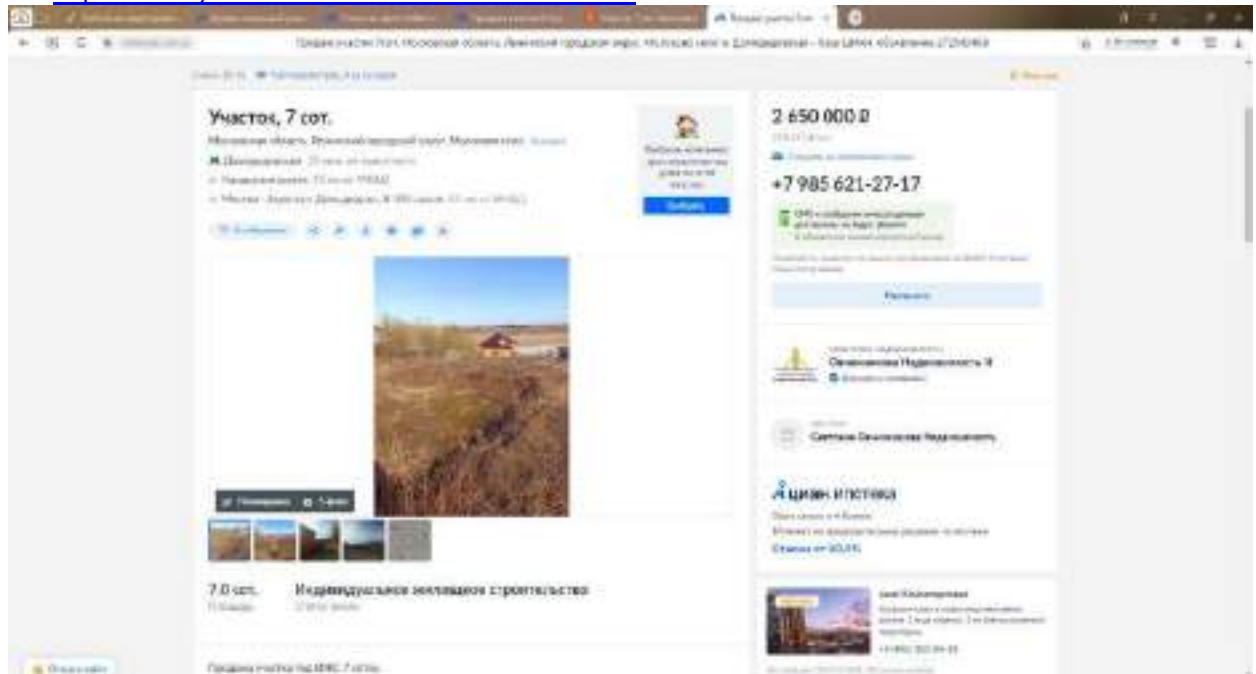
[illegible][illegible]

13. https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_600_kv_m_ploshchadyu_6_sotok_moskovskaya_leninskiy_molokovo_sportivnaya_ul_6877889632/





14. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/272543498/>



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

ФГИС ЕГРН			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Лист № _____ Раздел № _____			
Всего листов раздела № _____			
Всего разделов _____			
Всего листов выписки _____			
27.07.2021 № 99/2021/007522688			
Кадастровый номер: 50:21:0060403:5457			
Номер кадастрового номера: 50:21:0060403			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.06.2015			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТК "Колос-огородник им. М. Горького", в районе дор. Орлово			
Площадь: 999 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 2982792,6			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 50:21:0060403:4881			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в список предприятий на территории которых:			
Государственный регистратор			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Земельный участок	
Лист № _____ Раздел № _____	
Всего листов раздела № _____	
Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____	
27.07.2021 № 99/2021/007522688	
Кадастровый номер: 50:21:0060403:5457	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Выписка Елены Сергеевны №77-10-20, ООО "БизнесГрупп" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)
Сведения о лесных, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимости зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, биологических угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного мониторинга:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Рисунок 1

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

Земельный участок:		
Лист № _____ Раздел 1		
Всего листов раздела 1: _____		
Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 99/2021/007522688		
Кадастровый номер: 50:01:0060403:5457		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о залоге залога и (или) заключении договора, предоставляющего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилищно-коммунального использования или иного жилого, нежилых или иного назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные - неактуальность». Право (ограниченное право, обременение объектов недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». Сведения, необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Подпись выписки:	Сурин Михаил Александрович	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование организации	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рисунок 2

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

Земельный участок:		
Лист № _____ Раздел 1		
Всего листов раздела 1: _____		
Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 99/2021/007522688		
Кадастровый номер: 50:01:0060403:5457		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" или управляющим Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Джест Экст Москва"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50-50/021-50/021/005/2015-8977/1 от 28.07.2015	
Ограничение прав и обременение объектов недвижимости:		
вид:		
Дворцовое управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, поселок Московское, СНТК "Колос-плановод им. М. Горького", в районе д.п. Орехов, кад. № 50:01:0060403:5457, Земельный участок, категория земель/земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилищное строительство, в том числе для размещения жилых домов (гаражей), площадь 999 кв. м		
3.1.1. дата государственной регистрации:		
28.07.2015		
номер государственной регистрации:		
50-50/021-50/021/005/2015-8977/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
с 27.07.2015 по 30.11.2025		
договор, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Джест Экст Москва", ИНН 7719784150		
основание государственной регистрации:		
Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Джест Экст Москва" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015		
4. Датировка участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Датировка в особом порядке право требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о передаче в исполнение зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии сведений государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. (Привлечение в сведения о наличии поступающих, но не зарегистрированных сведений о проведении государственной регистрации права (передачи, прекращения права), ограничение прав и обременения объектов недвижимости, сделки и ликвидации объекта недвижимости):	данные отсутствуют	

отрешения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	
II Сведения о наличии государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок и земельное имущество иностранного гражданина	

Государственный регистратор		ФСБС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
код объекта недвижимости			
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков
27.07.2021	№ 99/2021/007522680		
Кадастровый номер:	50:21:0060403-5457		

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		

Государственный регистратор		ФСБС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
код объекта недвижимости			
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков
27.07.2021	№ 99/2021/007522680		
Кадастровый номер:	50:21:0060403-5457		

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Поворот точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание направления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адресат, являющийся смежным земельным участком
	внутренний	внешний					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФСБС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Рисунок 3.2

Земельный участок				
Или (или) кадастровый				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2024	№ 09/0021/007523604			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5457	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание характерных местности	Среднее квадратическое отклонение координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446524.53	2212708.38	данные отсутствуют	0.1
2	446525.07	2212742.7	данные отсутствуют	0.1
3	446495.32	2212739.24	данные отсутствуют	0.1
4	446500.58	2212704.28	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Лист № _____ Раздел № _____			
Всего листов раздела № _____		Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____		Всего листов выписки _____	
27.07.2021 № 99/2021/007520238			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5459	
Номер кадастрового номера:		50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТК "Колос-огородник им. М. Горького", в районе дор. Орлово	
Площадь:		100 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		294031.9	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:481	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в список предприятий на территории которых:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
Лист № _____ Раздел № _____			
Всего листов раздела № _____		Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____		Всего листов выписки _____	
27.07.2021 № 99/2021/007520238			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5459	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения объектов жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:		Выписка Елены Сергеевны №77-10-20, ООО "БизнесСтрой" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)	
Сведения о лесных, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимости зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природы в территории, объявленной заказником, лесопарком:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой установлен режим чрезвычайной территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

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

Земельный участок:			
лист 1 (из 1 листа выписки)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
27.07.2021	№ 99/2021/007520238		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5459	
Участковый номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление и соответствии с земельным законодательством земельными органами государственной власти или органов местного самоуправления информации о государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства (реконструкции) объекта специального назначения или иного иного объекта специального назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок для земельного участка образован на основании решения об изъятии земельного участка в (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории изъятия:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о незаконности границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "дискуссионный"	
Особые отметки:		Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограниченное право, обременение) объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Скурико Михаил Александрович	
Государственный регистратор:		ОГНИ	
полное наименование должности:		подпись:	
		инициалы, фамилия	

МП

Раздел 2

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

Земельный участок:			
лист 1 (из 1 листа выписки)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
27.07.2021	№ 99/2021/007520238		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5459	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" или управляющим Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:50:021-50:021/005/2015-09791 от 28.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Дворцовое управление, Московская область, Ленинский районный район, с/поселение Московское, СНТК "Колхоз-плотинки им. М. Горького", в районе д. Орлово, код № 50:21:0060403:5459, Земельный участок, категория земель/земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное строительство, в том числе для размещения жилых домов (гаражей), площадь 898 кв. м	
дата государственной регистрации:		28.07.2015	
номер государственной регистрации:		50:50:021-50:021/005/2015-09792	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.07.2015 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН 7718784150	
основание государственной регистрации:		Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. ИПФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Земельные владения в порядке право требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии государственной регистрации без договора участия в долевом строительстве или его аналога:		
9.	Правомогущие и сведения о наличии поступающих, но не зарегистрированных сделок о проведении государственной регистрации права (передача, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	

и право на право без необходимости и в силу закона вносить третьему лицу, органа;	
II. Сведения о неоплате государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель основного государственного назначения	

Государственный регистратор		ФСНБ ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
или (или) кадастровый				
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д:	Листа раздела:	Всего листов выписки:
17.07.2021	№ 09/0021/007520238			
Кадастровый номер:	50:21:0060403-5459			

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб и данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФСНБ ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
или (или) кадастровый				
Лист №	Раздела Д.1	Всего листов раздела Д.1:	Листа раздела:	Всего листов выписки:
17.07.2021	№ 09/0021/007520238			
Кадастровый номер:	50:21:0060403-5459			

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер	Вектор точек		Дирекционный угол	Правильный угол	Описание пересечения	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на официальные данные
	архивная	актуальная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФСНБ ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выход из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Рисунок 3.2

Текстовый участок				
или (или) полигональный				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Листа рисунка:	Всего листов выписки:
27.07.2021 № 99/0021/007520234				
Кадастровый номер:			50:01:0000403:5459	
Ссылка на сервисную точку границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание привязки ко местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446477.01	1212698.89	данные отсутствуют	0.1
2	446468.17	1212752.86	данные отсутствуют	0.1
3	446441.78	1212723.48	данные отсутствуют	0.1
4	446453.01	1212692.02	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестр				ФГИС ЕРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
лист (листьев выписки):			
Лист № _____	Результат: _____	Всего листов раздела: _____	Всего разделов: _____
27.07.2021 № 99/2021/007530066			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5400	
Номер кадастрового выроста:		50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Люблинский муниципальный район, сельское поселение Москонино, СНТК "Колос-поселение им. М. Горького", в районе дор. Орляно	
Площадь:		897 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		2812750.84	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:4081	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как государственного имущества:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Результат

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Земельный участок	
лист (листьев выписки):	
Лист № _____	Результат: _____
27.07.2021 № 99/2021/007530066	
Кадастровый номер:	
50:21:0060403:5400	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Воскресенский район Московской области, с/пос. "Богородское", д. 25
Сведения о лесу, водном объекте и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок возмездно или бесплатно передан в пользование или в аренду:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, территории опережающего социально-экономического развития, территории стратегического развития в Российской Федерации, иной территории:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объекта культурного наследия, исторического поселения:	данные отсутствуют
Сведения о деятельности, проводимой государственным органом:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Process 1

Випадки в Єдиному державному реєстрі визначеності (з області визначеності)
Складові та характерні ознаки області визначеності

Титульный лист			
Форм (объем информации)			
Лист № _____	Результат _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
27.07.2021 № 99/2021/407540066			
Кадровый номер _____		№ 21:0000403.5460	
Основной номер земельного участка _____		данные отсутствуют	
Сведения о арендаторе и (или) залогом договора, представителем, представляющим и соответствия с основным законодательством жилищным органам государственной власти или органам местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нового дома сепаратного использования или нового дома комплексного использования _____		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок для размещения участка образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) предоставлении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд _____		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены _____		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного залога о незаключении права ипотеки земельного участка _____		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости _____		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки _____		Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель информации _____		Сурен Миколай Александрович	
Государственный регистратор _____		ФНС/ЕГРН	
Подпись _____		Подпись _____	
Подпись _____		Подпись _____	

Page 3

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

Титульный лист:					
Формы и методы взаимодействия:					
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов надписей	
27.07.2021 № 99/2021-007538668					
Кадастровый номер:			56:21:0060403.5466		
1.	Приниматель (правообладатель):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" или управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Экоот Менеджмент"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Документ собственности № 56-50/021-50/021/005/2015-058011 от 20.07.2015	
Страница с правами и обременениями объекта недвижимости:					
3.	вид:		Дворцовское управление, Московская область, Ленинский административный район, сельское поселение Молоковское, СНПХ "Колос" площадью кв. м. Горного", в районе д.р. Орлова, код № 56:21:0060403.5466, Земельный участок, категория земель -земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилищное строительство, в том числе для размещения жилых домов (таунхаус), площадь-957 кв.м		
3.1.	дата государственной регистрации:		28.07.2015		
3.1.1.	номер государственной регистрации:		56-50/021-50/021/005/2015-058012		
	рек. н. на который установлено юридическое право и обременение объекта недвижимости:		с 27.07.2015 по 30.11.2025		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Экоот Менеджмент", ИНН: 7719784153		
	основание государственной регистрации:		Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Эверест Экоот Менеджмент" Д.У. ИПФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015		
4.	Датировка участия в здании строительстве:		не зарегистрировано		
5.	Зачленение в суддебном порядке право требования:		данные отсутствуют		
6.	Сведения о поручении в отношении заложенного имущества:		данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии расписки об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9.	Привлечение к участию в процессе государственной регистрации права (протокол, прекращение права, ограничение права и обременения объекта недвижимости, создание и ликвидация объекта недвижимости):		данные отсутствуют		

ограничение прав без необходимости в силу закона сослаться третьему лицу, органа;	
II. Сведения о неопределенности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель основного государственного назначения	

Государственный регистратор		ФСРС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
код объекта недвижимости				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Листы рисунков	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007530000			
Кадастровый номер			50:21:0060403:5400	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб и данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФСРС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
код объекта недвижимости				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Листы рисунков	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007530000			
Кадастровый номер			50:21:0060403:5400	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер в/п	Вектор точки		Дирекционный угол	Правильное выражение, м	Описание направления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Ссылка на адреса правообладателей смежных земельных участков
	вершина	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	3	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФСРС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (об объекте недвижимости)
Описание местоположения земельного участка

Формат 3.2

Земельный участок:				
Лист (Формат выписки):				
Лист №	Формат 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.07.2021 № 09/0021/007500663				
Кадастровый номер:			50:01:0060403:5460	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание характерных из местностей	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446433.69	2212692.02	данные отсутствуют	0.1
2	446441.78	2212723.64	данные отсутствуют	0.1
3	446417.52	2212712.18	данные отсутствуют	0.1
4	446431.74	2212681.77	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Лист № _____ Раздел _____			
Всего листов раздела _____		Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____		Всего листов выписки _____	
27.07.2021 № 99/2021/007527964			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5461	
Номер кадастрового номера:		50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Люберецкий муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТК "Колос-поселок им. М.Горького", в районе дгп. Орлово	
Площадь:		803 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		2842512,90	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:4881	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как государственного имущества:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Рисунок 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Земельный участок	
Лист № _____ Раздел _____	
Всего листов раздела _____	
Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____	
27.07.2021 № 99/2021/007527964	
Кадастровый номер:	
50:21:0060403:5461	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Выписка Единого государственного реестра недвижимости №77-10-20, ООО "Титаник-Грант" (143911, Московская область, с. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)
Сведения о лесу, водном объекте и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимости зоны, территории охраняемого объектом культурного наследия, зоны подотчетного развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесопосады, лесопосады:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют
Сведения о предоставлении земельного участка в границах территории, а также о предоставлении земельного участка в границах территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Рисунок 1

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

Земельный участок:		
(или объект недвижимости)		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
27.07.2021 № 99/2021/07527964		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5461
Удвоенный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, удостоверяющего предоставление и содержание с земельным законодательством несовместимых органом государственной власти или органом местного самоуправления, осуществляющим государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства объекта, для специального использования или иного рода несовместимого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок для земельных участков образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о признании границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус объекта об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Скрябин Михаил Александрович	
Государственный регистратор:		ФСНБ ЕРНИ
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Рисунок 2

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

Земельный участок:		
(или объект недвижимости)		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
27.07.2021 № 99/2021/07527964		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5461
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" или управляющим Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Петро-Эксперт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Долевая собственность № 50-50/021-50/021/005/2015-8581/1 от 28.07.2015	
Ограниченные права и обременения объекта недвижимости:		
3. Вид:	Дворовое управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, поселок поселение Московское, СНТК "Колхоз-плотина" км. М. Горького", в районе д.ср. Орехов, код № 50:21:0060403:5461, Земельный участок, категория земель/земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилищное строительство, в том числе многоквартирные жилые дома (грудной дом, площадь 951 кв. м)	
3.1.1. дата государственной регистрации	28.07.2015	
номер государственной регистрации:	50-50/021-50/021/005/2015-8581/2	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 27.07.2015 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Петро-Эксперт Менеджмент", ИНН 7719784150	
основание государственной регистрации:	Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Петро-Эксперт Менеджмент" Д.У. ИПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заключения в судебном порядке право признание:	данные отсутствуют	
6. Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Правил участия в системе и наличии поступающих, но не зарегистрированных сделок о прекращении государственной регистрации права (передача, прекращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки и ограничения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

и право на право без необходимости в силу закона вносить третьему лицу, органа;	
II Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель основного государственного назначения	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
код объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Листа раздела №	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007527964			
Кадастровый номер:	50:21:0060403:5461			

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Матрица 1: данные отсутствуют	Матрица 2: данные отсутствуют	Матрица 3: данные отсутствуют	Матрица 4: данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
код объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Листа раздела №	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007527964			
Кадастровый номер:	50:21:0060403:5461			

Описание местоположения границ земельного участка							
Наименование	Вектор точек		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание переломных местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Формат 3.2

Земельный участок				
[код объекта недвижимости]				
Лист №	Раздел №	Полное название раздела	Платье раздела	Полное название участка
27.07.2021	№	99/2021/007527964		
Кадастровый номер			50:21:0060403:5461	

Сведения о географическом местоположении земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Отношение координат к местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446431.74	1212681.77	данные отсутствуют	0.1
2	446417.57	1212712.18	данные отсутствуют	0.1
3	446393.77	2212699.3	данные отсутствуют	0.1
4	446405.4	1212671.11	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
27.07.2021 № 99/2021/0075213/01			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5462	
Номер кадастрового кода:		50:21:0060403	
Дата вступления кадастрового кода:		22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТК "Колос-поселок им. М. Горького", в районе дор. Орлово	
Площадь:		784 кв. 10 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		2973988,6	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:4881	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в список предприятий на территории которых:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Земельный участок	
(или объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
27.07.2021 № 99/2021/0075213/01	
Кадастровый номер:	
50:21:0060403:5462	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Выписка Единого государственного реестра недвижимости № 77-10-10, ООО "Титаник-Групп" (с/д/д/д, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)
Сведения о жил., жилых объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимости зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иных территорий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Рисунок 1

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

Земельный участок:		
(или объект недвижимости)		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1
27.07.2021 № 99/2021/007523738	Всего разделов	Всего листов выписки
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5462
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление и соответствие с кадастровым законодательством сведений о состоянии государственной власти или органов местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства объектов недвижимости для государственного использования или иного рода государственного использования:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок для земельного участка образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) решения о выделении на нем объекта недвижимости для государственного или муниципального нужды:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории разграничения:		данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о принадлежности границ земельного участка:		данные отсутствуют
Сведения о статусе объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Специальные отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:		Скучнов Михаил Александрович
Государственный регистратор:		443838781
Бюро недвижимости Московской области		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Рисунок 2

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

Земельный участок:		
(или объект недвижимости)		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1
27.07.2021 № 99/2021/007523738	Всего разделов	Всего листов выписки
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5462
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" или управляющим Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресторан Экот Монастырь"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-4594/1 от 28.07.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Дворцовое угодье, Московская область, Ленинский муниципальный район, поселение Московское, СНТК "Колос-плановод им. М. Горького", в районе д.п. Орехов, кад. № 50:01:0060403:5462, земельный участок, категория земель/земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилищное строительство, в том числе многоквартирные жилые дома (гаражи), площадь 784 кв. м
3.1.1 дата государственной регистрации:		28.07.2015
номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/005/2015-4594/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.07.2015 по 30.11.2025
даты, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресторан Экот Монастырь", ИНН 7719784150
основание государственной регистрации:		Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресторан Экот Монастырь" Д.У. ЗП №4 недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
4	Датировка участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Датировка в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о передаче в исполнение зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии государственной регистрации без долевой участия правообладателя как собственника представителя:	
9	Правомогущие и сведения о наличии поступающих, но не зарегистрированных заявлений о проведении государственной регистрации права (передачи, прекращения права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделки и ликвидации объекта недвижимости:	данные отсутствуют

и право на право без необходимости в силу закона вносить третьему лицу, органа;	
II. Сведения о наличии в государственной регистрации сведений, ограничивающих, ограничивающих право на земельный участок из земель основного информационного назначения	

Государственный регистратор		ФСНБ ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Результат 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007521730			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5463	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФСНБ ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Результат 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007521730			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5463	

Описание местоположения границ земельного участка								
Номер в/п	Вектор точки		Длинные стороны участка	Горизонтальные проложения, м	Описание направления из местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адресную информационную систему	
	архивная	конечная						
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФСНБ ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Формат 3.2

Земельный участок				
[код объекта недвижимости]				
Лист №	Раздел №	Полное наименование раздела	Платье раздела	Полное наименование
27.07.2021	№	99/2021/497523734		
Кадастровый номер			50:21:0060403:5463	
Сведения о географическом местоположении земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Отношение координат к местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446386.9	2212699.56	данные отсутствуют	0.1
2	446371.56	2212686.58	данные отсутствуют	0.1
3	446349.17	2212673.79	данные отсутствуют	0.1
4	446365.07	2212647.28	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕДР		Редиз
Федеральное государственное учреждение «Федеральный реестр недвижимости»		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
(или объект недвижимости)		
Лист № _____	Регистр Л _____	Всего листов реестра Л _____
27.07.2021 № 99/2021/09/526486		Всего разделов _____
Кадастровый номер _____		50:21:0060403.5060
Номер кадастрового выписки:	50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Луховицкий муниципальный район, сельское поселение Можайское, СНТК "Колос-поселение им. М. Горького", в районе д.р. Орлово	
Площадь:	754 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	2379788.44	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403.4081	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия (или государственного учреждения)		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДР
полное наименование должности		инициала, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Розов	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
вид (форма собственности)			
Лист № _____	Решения № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
21.07.2021 № 59/2021/007526-086			
Кадастровый номер:		50:21:0060103.0461	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о водном объекте:		Водный объект Серовский №77-10-70, ООО "Богачевские" (147011, Московская область, в Балашихе, улица 1 Мая, д. 20)	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или может быть расположен в границах земли с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимости зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны индустриального развития в Российской Федерации, особой зоны:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, рекреационной угодий, истинности, ландшафтов:		данных отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данных отсутствуют	
Сведения о застраховании земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект исключения страхования:		данных отсутствуют	
Государственный реестратор:		ФГБУС ЕГРН	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ	
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ	

Раздел 1

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

Земельный участок:			
лист (листки выписки):			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.07.2021	№ 99/2021/007526486		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5464	
Условно-номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление и соответствие с земельным законодательством земельными органами государственной власти или органов местного самоуправления информации о государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства (реконструкции) объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок для земельного участка образован на основании решения об изъятии земельного участка в (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории изъятия:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о незаконности границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "дискуссионный"	
Особые отметки:		Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограниченное право, обременение) объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Скурико Михаил Александрович	
Государственный регистратор:		ОГНС ЕВРА	
полное наименование должности:		подпись:	
		инициалы, фамилия	
МП			

Раздел 2

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

Земельный участок:			
лист (листки выписки):			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.07.2021	№ 99/2021/007526486		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5464	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс-Эксперт Менеджмент"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-8985/1 от 28.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Дворническое управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТК "Колхоз-плотинки им. М. Горького", в районе д.р. Орлова, кад. № 50:21:0060403:5464, Земельный участок, категория земель/земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное строительство, в том числе для размещения жилых домов (гаражей), площадь 714 кв. м	
дата государственной регистрации:		28.07.2015	
номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/005/2015-8985/2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.07.2015 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс-Эксперт Менеджмент", ИНН 7718784150	
основание государственной регистрации:		Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс-Эксперт Менеджмент" Д.У. ИПФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявления в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о неоплате государственной регистрации без наличия участка правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правомогущие и сведения о наличии поступающих, но не зарегистрированных заявлений о проведении государственной регистрации права (передачи, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и погашения объекта недвижимости):	данные отсутствуют	

и право на право без необходимости в силу закона вносить третьему лицу, органы;	
II. Сведения о неоплате государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель основного государственного назначения	

Государственный регистратор		ФСБС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
или объект недвижимости:				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Листы рисунка:	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/0021/007526486			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5664	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФСБС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
или объект недвижимости:				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Листы рисунка:	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/0021/007526486			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5664	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер в/п	Бонус земель		Длина стороны участка	Площадь участка, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах прилегающих смежных земельных участков
	квартал	квартал					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	3	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФСБС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Рисунок 3.2

Земельный участок				
Или (или) кадастровый				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2024	№ 09/0021/00786486			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5464		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание характерных местности	Среднее квадратическое отклонение координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446565.03	1212647.28	данные отсутствуют	0.1
2	446549.13	1212673.39	данные отсутствуют	0.1
3	446527.34	1212659.64	данные отсутствуют	0.1
4	446543.61	1212634.29	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение: 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Дата (поиск информации):		
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
27.07.2021 № 99/2021/007525477		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403-5406
Номер кадастрового листа №:		50:21:0060403
Дата вступления кадастрового листа в силу:		22.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют
Адрес:		Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТК "Колхоз-племхоз им. М. Горького", в районе дер. Орлово
Площадь:		762 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:		3437617,44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403-4881
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав приданного как государственного имущества:		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Рисунок 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
Дата (поиск информации):		
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
27.07.2021 № 99/2021/007525477		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403-5406
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Воскресенский район Московской области, с/пос. "Сосновское", д. 25	
Сведения о землях, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов культурного наследия, заповедников:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о предоставлении земельного участка в границах территории, а также о предоставлении земельного участка в границах территории:	данные отсутствуют	
Государственный реестратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:	подпись	
	инициалы, фамилия	
М.П.		

Рисунок 1

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

Земельный участок:			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего рисунков _____
27.07.2021 № 99/2021/007525477		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		50:21:0060403-5-001	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии дела в (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством земельным органом государственной власти или органом местного самоуправления недвижимости в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого объекта специального использования или иного рода недвижимого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о землепользовании границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Суров Михаил Александрович	
Государственный регистратор:		ФТС РОССИИ	
полное наименование должности:		подпись:	
		подпись, фамилия	

М.П.

Рисунок 2

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

Земельный участок:			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего рисунков _____
27.07.2021 № 99/2021/007525477		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		50:21:0060403-5-001	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" или управление Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эксперт Менеджмент"
2	Вид, дата и дата государственной регистрации права:	2.1	Доля в собственности, № 50-50/21-50/21/005/2015-8986/1 от 28.07.2015
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
вид:		Дверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК "Колхоз-плотников им. М. Горького", в районе д. Орехово, кад. № 50:21:0060403-5-001, Земельный участок, категория земель/земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство, в том числе для размещения жилых домов (прудов, с/п, площадь 762 кв. м	
3	дата государственной регистрации:	28.07.2015	
3.1.1	номер государственной регистрации:	50-50/21-50/21/005/2015-8986/2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.07.2015 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эксперт Менеджмент", ИНН 7718784150	
основание государственной регистрации:		Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эксперт Менеджмент" Д.У. ИПФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Земельные владения в порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о наложении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии государственной регистрации без договора участия правообладателя или его законного представителя:		
9	Правомогущие и сведения о наличии поступающих, но не зарегистрированных сделок о проведении государственной регистрации права (передача, прекращение права, ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	

и право на право без необходимости в силу закона вносить третьему лицу, органа;	
II. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель основного назначения или иного назначения	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
код объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Лист раздела №	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/0021/007525177			
Кадастровый номер:	50:21:0060403:5465			

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Матрица 1: данные отсутствуют	Матрица 2: данные отсутствуют	Матрица 3: данные отсутствуют	Матрица 4: данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
код объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Лист раздела №	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/0021/007525177			
Кадастровый номер:	50:21:0060403:5465			

Описание местоположения границ земельного участка							
Наименование	Бонус-точка		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	прямая	обратная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
[код объекта недвижимости]				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021 № 99/0021/007525477				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5465	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 5				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание привязки ко местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446439.64	2212638.28	данные отсутствуют	0.1
2	446529.34	2212659.84	данные отсутствуют	0.1
3	446305.80	2212645.9	данные отсутствуют	0.1
4	446522.27	2212621.59	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФСНБ ЕРН
полное наименование организации	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
лист (листки выписки):			
Лист № _____ Раздел _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
27.07.2021 № 99/2021/007528864			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5472	
Номер кадастрового выроста:		50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Люберецкий муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТК "Колхоз-племхоз им. М. Горького", в районе дор. Орлово	
Площадь:		906 кв. 11 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		3902670,8	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:4881	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициала, фамилия	
		М.П.	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Земельный участок	
лист (листки выписки):	
Лист № _____ Раздел _____	Всего листов раздела _____
27.07.2021 № 99/2021/007528864	
Кадастровый номер:	
50:21:0060403:5472	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Выписка Е.А.И. Садовникова №77-10-20. ООО "Пигасфарм" (143111, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимости зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны водно-территориального развития в Российской Федерации, особой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой (охранной) территории, охотничьих угодий, лесничества, заказников:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициала, фамилия
	М.П.

и право на право без необходимости в силу закона вносить третьему лицу, органа;	
II. Сведения о неопределенности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель основного государственного назначения	

Государственный регистратор		ФСНБ/ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 09/0021/007520004			
Кадастровый номер:	50:21:0060403:5473			

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФСНБ/ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 09/0021/007520004			
Кадастровый номер:	50:21:0060403:5473			

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер к/п	Виды границ		Длина границы, м	Длина границы, м	Описание на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адрес правовой информации о смежных земельных участках
	владельца	соседей					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФСНБ/ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Рисунок 3.2

Земельный участок				
Или (или) кадастровый				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2024	№ 09/0021/007300664			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5473	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание характерных местности	Среднее квадратическое отклонение координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446900.58	1212704.28	данные отсутствуют	0.1
2	446905.12	1212709.14	данные отсутствуют	0.1
3	446908.17	1212752.86	данные отсутствуют	0.1
4	446477.03	1212698.89	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Численбургский бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-13-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20

на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена в Федеральный реестр служб России и единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2017 года № 8002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Идентификационный номер

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. полностью)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
КВЕРТИЛЬНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Идентификационный номер, дата выдачи документа)

НОУ НПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Идентификационный номер, серия, номер в книге, дата выдачи документа и профессиональный сертификат)

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

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, подпись и печать лица

Е.В. Петровская
(И.О.)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на оказании услуги оценки имущества Страхователем и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков, индивидуальных Правил ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115085, г. Москва, Сидорова ул., 23. ИНН/ОГРН 7705041231 / 7705001001 r/o 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк, Москва и/о 30101810400600000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чумаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (код, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым страховщиком факт причинения ущерба заказчику либо третьим лицам дееспособным (бездееспособным) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой отчетности рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, либо третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При наступлении (неплатой уплаты) страховой премии и удержании п. 5.2 срок настоящего Договора считается истекшим. 5.4. Страховая сумма распределяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется: в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретением, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных охранных услуг (в случае их неоднократного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценок); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь, Правила страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Ливановой
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


 О.И.Ливанова
 По условиям Договора № 02-15-12 от 01.01.2021 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Пастышный Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании условия записки Страхователя и на основании «Принят страхователями ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается приложением от Страховщика настоящего Договора страхования и копией страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/ОГРН 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОГПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является издательские материалы, состоящие с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки или призыва- ние к издательству третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стан- дартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисле- ных в главе 4 Правил) установленный наступившим в силу решения арбитражного суда или признания страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или издательству третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оцен- ки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за- мещение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения истинной ве- щности различной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред издательству третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стан- дартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной де- ятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении сле- дующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на про- ведение оценки, или/и третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, дей- ствие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по кото- рым подписан до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страхов- щику в течение действия договора страхования или/и срока исковой давности, установлен- ного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма. Стра- ховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно с тем перечислением денежных средств на расчет- ный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При исходе (исполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий До- говор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	до и после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор действует в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как для начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Возмодотрибутоном, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с ущербом или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ;
8. Законодательные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Принят страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Принят страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Прината страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложение:	Прината страхования ответственности оценщиков, утвержденная Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности №02-13/319-20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
162 (Сто шестьдесят две) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко