

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	21
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	21
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	23
3.1. Общие положения	23
3.2. Анализ рынка недвижимости	23
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	23
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	36
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	38
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	41
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	55
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	58
5.1. Общие положения	58
5.2. Общие понятия оценки	58
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	58
5.4. Выбор подходов и методов оценки	66
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	67
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	67
6.1.1 Общие положения	67
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж	67
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	80
6.3. Согласование результатов оценки	80
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	81
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	82
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**ВРИО генерального директора
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»
госпоже Борзовой Е.В.**

«10» октября 2022 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 232 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «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 производственных построек, общая площадь 1 779 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:144 (доля в праве - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных построек, общая площадь 262 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:146 (доля в праве - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 35 866 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер 50:15:0000000:147893 (доля в праве - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1 290 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:147894 (доля в праве - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 10 октября 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 застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «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:

28 228 000

(Двадцать восемь миллионов двести двадцать восемь тысяч)
рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0080703:144	1 779,0	1 731 000
2	50:15:0080703:146	262,0	255 000
3	50:15:0000000:147893	35 866,0	25 143 000
4	50:15:0000000:147894	1 290,0	1 099 000

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 № 232 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 производственных построек, общая площадь 1 779 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:144 (доля в праве - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных построек, общая площадь 262 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:146 (доля в праве - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 35 866 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер 50:15:0000000:147893 (доля в праве - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1 290 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:147894 (доля в праве - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- копии Кадастровых паспортов земельных участков.
- 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 течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **10.10.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **10.10.2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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, 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

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	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о
----------------------------	--

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. 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	г. Москва
Адрес СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2200SB40R3767, выдан 11.05.2022 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2022 г. по 23.05.2023 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 232 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	10 октября 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-232

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 производственных построек, общая площадь 1 779 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:144 (доля в праве - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных построек, общая площадь 262 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:146 (доля в праве - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 35 866 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер 50:15:0000000:147893 (доля в праве - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1 290 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:147894 (доля в праве - 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0080703:144	1 779,0	не применяется	1 731 000	не использовался	1 731 000
50:15:0080703:146	262,0	не применяется	255 000	не использовался	255 000
50:15:0000000:147893	35 866,0	не применяется	25 143 000	не использовался	25 143 000
50:15:0000000:147894	1 290,0	не применяется	1 099 000	не использовался	1 099 000
Итого:					28 228 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Кадастровые паспорта земельных участков	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
3	Заключение ООО «БизнесГарант»	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных построек, общая площадь 1 779 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1, кадастровый (или условный) номер 50:15:0080703:144 (доля в праве - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных построек, общая площадь 262 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:146 (доля в праве - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 35 866 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер 50:15:0000000:147893 (доля в праве - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1 290 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:147894 (доля в праве - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

инвестиционных фондах».

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0080703:144	1 703 000,00
50:15:0080703:146	251 000,00
50:15:0000000:147893	24 494 000,00
50:15:0000000:147894	1 071 000,00

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0080703:144	земли населенных пунктов	для производственных построек
50:15:0080703:146	земли населенных пунктов	для производственных построек
50:15:0000000:147893	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
50:15:0000000:147894	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. 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 (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), 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 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города (культурный и исторический центр. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны) – ТЗ № 1; центр деловой активности (зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района) – ТЗ № 2; зоны автомагистралей (земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений) – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома (так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов) – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка (районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры) – ТЗ № 5; окраины города, промзоны (зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0080703:144	Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0080703:146	Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет
50:15:0000000:147893	Московская область, Балашихинский район, (в районе с. Новый Милет)
50:15:0000000:147894	Московская область, Балашихинский район, (в районе с. Новый Милет)

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

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

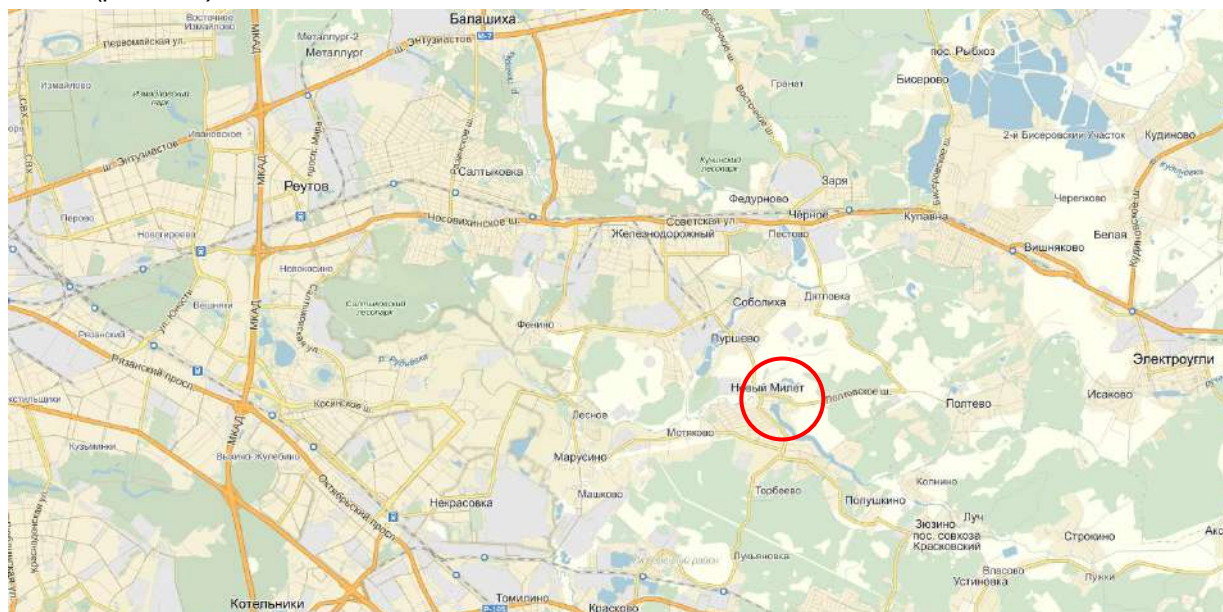


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

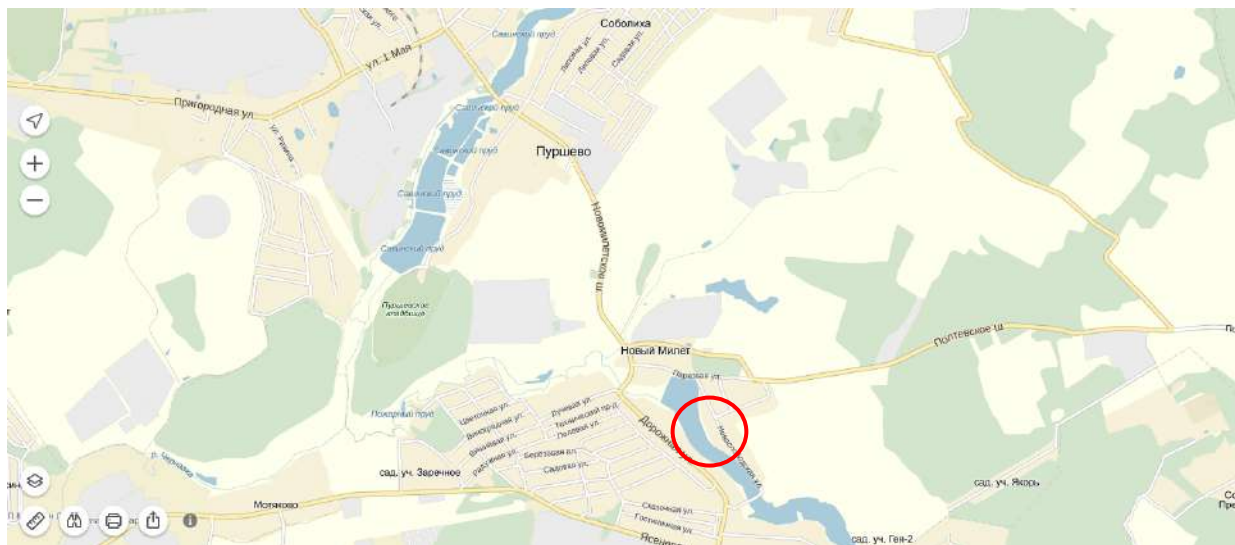


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
все оцениваемые объекты	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе

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. 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

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма
50:15:0080703:144	1 779,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0080703:146	262,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:147893	35 866,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:147894	1 290,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все оцениваемые объекты	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

Источник: 1. Анализ Оценка 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

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все оцениваемые объекты	в наличии	нет	нет

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 - 8.

Земельные участки кад. № 50:15:0080703:144

и кад. № 50:15:0080703:146



Фото 1. Дорога



Фото 2. Дорога



Фото 3. Дорога



Фото 4. Дорога

Земельный участок кад. №50:15:0000000:147893



Фото 5. Подъездная дорога



Фото 6. Общий вид территории

Земельный участок кад. № 50:15:0000000:147894



Фото 7. Подъездная дорога



Фото 8. Общий вид территории

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

Согласно данным, предоставленным Заказчиком (Заключение ООО «БизнесГарант» от 07.12.2015 г.) оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:147893, на дату проведения оценки имеет ограничение, заключающееся в прохождении трассы инженерных коммуникаций (распределительный газопровод высокого давления).

Таким образом, целесообразно предположить, что на данном земельном участке должна быть выделена (установлена) охранный зона трасс инженерных коммуникаций. Данная площадь составляет 6 355 кв. м.

Схематическое расположение прохождения трассы инженерных коммуникаций (распределительный газопровод высокого давления) показано на рис. 3, 4.

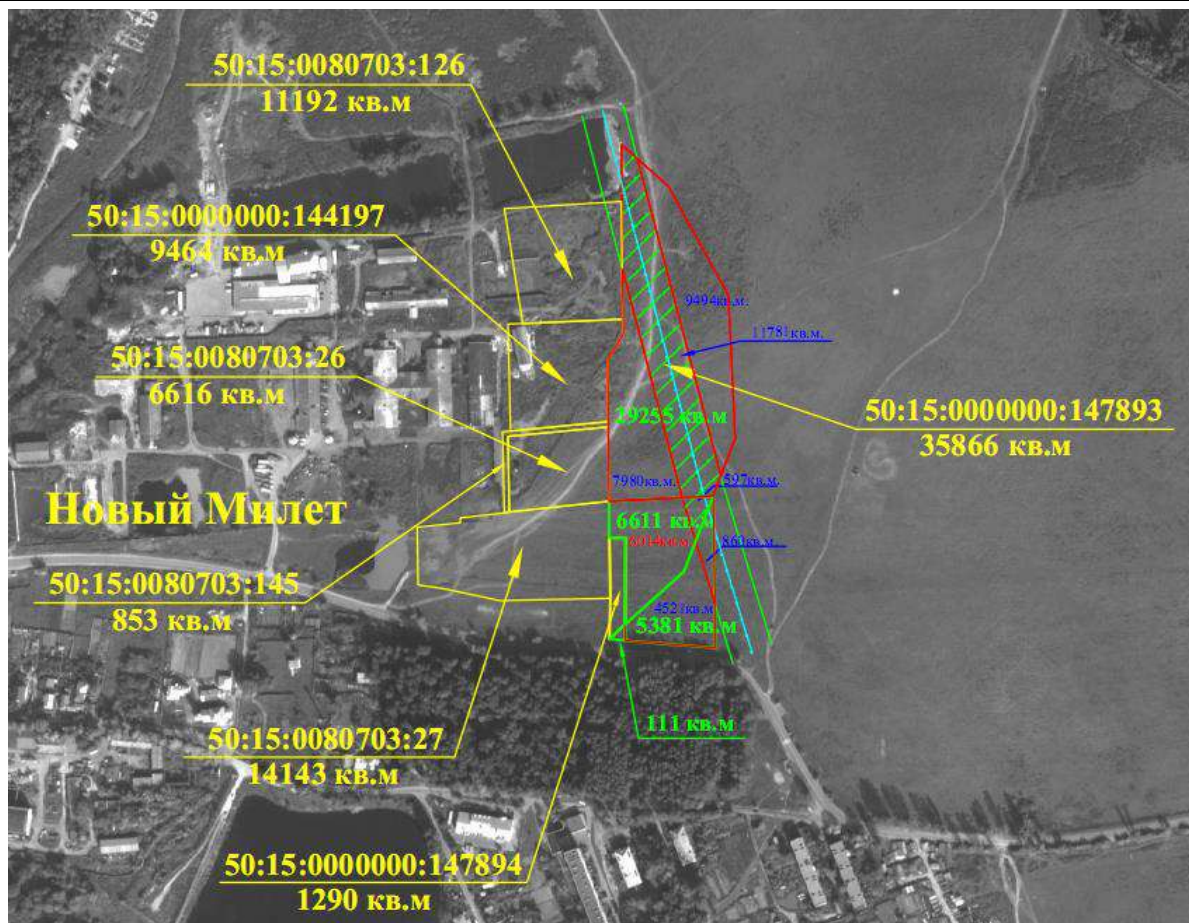


Рис. 3. Схематическое расположение прохождения трассы инженерных коммуникаций (распределительный газопровод высокого давления) на оцениваемых земельных участках.

Схема расположения земельных участков

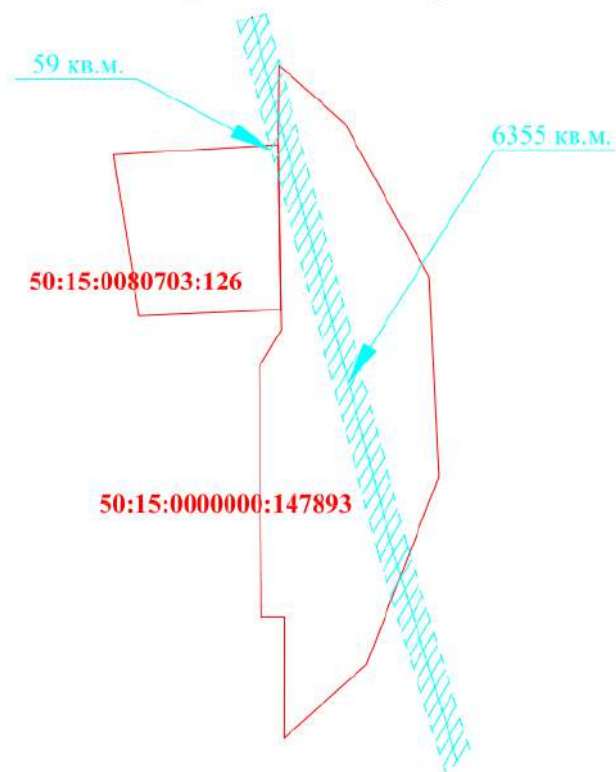


Рис. 4. Схематическое расположение прохождения трассы инженерных коммуникаций (распределительный газопровод высокого давления) на оцениваемых земельных участках.

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 показатели социально-экономического развития РФ за 2021г²

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

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

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

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

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

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г.

² https://www.gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

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

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

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

Промышленное производство.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно). Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%). В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии. Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Источник:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cde20eead1cd/20220202.pdf>

Вывод:

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4%. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-август 2022г³**Основные экономические и социальные показатели**

	I полугодие 2022 г.	В % к I полугодию 2021 г.	Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	69292,8 ¹⁾	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7

1) Первая оценка. 2) Оценка.

	Август 2022 г.	В % к		Январь- август- 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.	Справочно		
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		август 2021 г. в % к		январь- август 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.
					августу 2020 г.	июлю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,4	104,1	99,6	104,0	102,7	106,1
Индекс промышленного производства		99,9	101,8	100,9	105,6	101,3	105,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	906,7	108,8	120,7	104,6	89,7	111,8	97,4
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	9,1	107,9	113,2	133,3	126,1	113,6	129,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	457,8	95,8	101,9	99,2	106,2	100,9	105,9
в том числе железнодорожного транспорта	220,8	99,8	103,2	100,7	102,0	101,7	104,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3640,5	91,2	103,3	95,1	105,8	103,3	109,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,0	102,5	104,2	104,0	115,2	103,3	119,2
Индекс потребительских цен		114,3	99,5	114,4	106,7	100,2	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,0	117,7	128,6	101,5	122,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	85,1	98,5	78,9	69,8	97,8	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	67,3	97,8	43,1	27,0	91,3	82,1

	Июль 2022 г.	В % к		Январь- июль- 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.	Справочно		
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к		январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.
					июлю 2020 г.	июню 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62200	111,4	93,1	112,6	108,8	93,8	109,3
реальная		96,8	93,5	98,4	102,2	93,5	103,2

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2022 года.

Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69292,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г. составил 99,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-августе 2022 г. - 99,6%.

Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%.

³ https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-августе 2022 г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-августе 2022 г. - 100,0%.

Индекс производства пищевых продуктов в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-августе 2022 г. - 100,2%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-августе 2022 г. - 99,3%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,7%, в январе-августе 2022 г. - 97,0%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,3%, в январе-августе 2022 г. - 122,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в январе-августе 2022 г. - 99,5%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-августе 2022 г. - 103,8%.

Индекс производства металлургического в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-августе 2022 г. - 100,8%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,0%, в январе-августе 2022 г. - 105,0%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-августе 2022 г. - 104,8%.

Индекс производства электрического оборудования в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-августе 2022 г. - 95,9%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-августе 2022 г. - 106,7%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 57,1%, в январе-августе 2022 г. - 57,7%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-августе 2022 г. - 98,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в январе-августе 2022 г. - 100,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,0%, в январе-августе 2022 г. - 94,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 906,7 млрд рублей, в январе-августе 2022 г. - 3838,8 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 сентября 2022 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, **зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 114,6 млн тонн**, что на 29,9% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 2,9 млн тонн, или на 21,5% больше. Семян подсолнечника (в первоначально оприходованном весе) получено 0,3 млн тонн, или на 10,0% меньше. Картофеля накопано меньше на 7,5%. Овощей получено больше на 2,2%.

Животноводство. На конец августа 2022 г. **поголовье** крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,4 млн голов (на 1,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,3%

меньше), свиней - 28,2 млн (на 2,9% больше), овец и коз - 23,0 млн, как и год назад.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2022 г. составил 1173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 7065,8 млрд рублей, или 105,1%.

Жилищное строительство. В августе 2022 г. возведено 730 многоквартирных домов. Населением построено 39,7 тыс. жилых домов. Всего построено 106,5 тыс. новых квартир.

В январе-августе 2022 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 301,9 тыс. жилых домов. Всего построено 805,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 43,7 млн кв. метров, или 62,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2022 года.

Грузовые перевозки. В январе-августе 2022 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 3717,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1754,6 млрд, автомобильного - 188,4 млрд, морского - 28,8 млрд, внутреннего водного - 44,4 млрд, воздушного - 2,1 млрд, трубопроводного - 1699,0 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. **Пассажирооборот транспорта** общего пользования в январе-августе 2022 г. составил 291,2 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 85,2 млрд, автомобильного - 57,3 млрд, воздушного - 148,4 млрд пасс.-километров.

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в I полугодии 2022 г. составил 866,0 млрд рублей и по сравнению с I полугодием 2021 г. увеличился на 2,8% (в сопоставимых ценах).

Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 3640,5 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 27653,1 млрд рублей, или 95,1%.

Оборот общественного питания в августе 2022 г. составил 197,0 млрд рублей, или 101,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 1399,6 млрд рублей, или 102,2%.

Платные услуги населению. В августе 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1075,0 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - на 8182,3 млрд рублей, или 104,0% соответственно.

Оборот оптовой торговли в августе 2022 г. составил 9801,3 млрд рублей, или 79,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 79955,9 млрд рублей, или 88,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2022 г. приходилось 29,6% оборота оптовой торговли.

Демография организаций. В августе 2022 г. зарегистрировано 23,3 тыс. организаций (в августе 2021 г. - 19,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 25,2 тыс. (в августе 2021 г. - 42,1 тыс. организаций).

Малые предприятия. В I полугодии 2022 г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 13942,8 млрд рублей, средняя численность работников (работники списочного состава, внешние совместители и работавшие по договорам гражданско-правового характера) составила 5323,5 тыс. человек.

Инвестиции в нефинансовые активы. В I полугодии 2022 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 8051,8 млрд рублей, из них 97,9% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В I полугодии 2022 г. использовано 9722,3 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 107,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Индексы цен и тарифов

	К предыдущему месяцу			Август 2022 г. к		Январь-	Справочно
	июнь	июль	август	декабрю 2021 г.	августу 2021 г.	август 2022 г. к январю-августу 2021 г.	август 2021 г. к декабрю 2020 г.
Индекс потребительских цен	99,7	99,6	99,5	110,4	114,3	114,4	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	96,1	97,8	99,0	101,3	103,8	117,7	124,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	98,2	98,8	98,8	99,1	106,0	109,0	106,3
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,1	100,4	100,6	113,1	116,0	114,9	105,1

	К предыдущему месяцу			Август 2022 г. к		Январь-	Справочно
	июнь	июль	август	декабрю 2021 г.	августу 2021 г.	август 2022 г. к январю-августу 2021 г.	август 2021 г. к декабрю 2020 г.
Индекс тарифов на грузовые перевозки	104,2	117,8	100,3	129,2	123,9	108,7	106,4

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 113,8% (в августе 2021 г. - 100,6%, с начала года - 105,2%).

В августе 2022 г. цены на **продовольственные товары** снизились на 1,4% (в августе 2021 г. - на 0,5%).

Цены на **непродовольственные товары** в августе 2022 г. не изменились (в августе 2021 г. - выросли на 0,8%).

Цены и тарифы на **услуги** в августе 2022 г. выросли на 0,1% (в августе 2021 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2022 г. составила 19850,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,6% (с начала года - выросла на 7,4%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,8%, в обрабатывающих производствах - 99,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 104,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.

В августе 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 96,2%, в животноводстве - 100,9%.

В августе 2022 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2022 г., по предварительным данным, составил 100,3%.

Налоговая статистика. В январе-июле 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 17911,6 млрд рублей (92,2% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 706,2 млрд рублей (3,6%), местных - 119,8 млрд рублей (0,6%), налогов со специальным налоговым режимом - 698,9 млрд рублей (3,6%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 августа 2022 г. составила 2442,5 млрд рублей.

Финансовые результаты деятельности организаций. В январе-июле 2022 г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций** (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 18779,9 млрд рублей (40,1 тыс. организаций получили прибыль в размере 22136,4 млрд рублей, 16,6 тыс. организаций - убыток на сумму 3356,5 млрд рублей).

В январе-июле 2022 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 0,7 процентного пункта и составила 29,2%.

Состояние платежей и расчетов в организациях. На конец июля 2022 г. **суммарная задолженность** по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 166283,0 млрд рублей, из нее **просроченная** - 4765,7 млрд рублей, или 2,9% от общей суммы задолженности (на конец июля 2021 г. - 3,2%, на конец июня 2022 г. - 2,9%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец июля 2022 г.,

по оперативным данным, составила 82585,3 млрд рублей, из нее **просроченная** - 4329,6 млрд рублей, или 5,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец июля 2021 г. - 6,2%, на конец июня 2022 г. - 5,2%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец июля 2022 г., по оперативным данным, составила 83697,7 млрд рублей, в том числе **просроченная** - 436,1 млрд рублей, или 0,5% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец июля 2021 г. - 0,7%, на конец июня 2022 г. - 0,5%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец июля 2022 г., по оперативным данным, составила 80657,0 млрд рублей, из нее **просроченная** - 4511,5 млрд рублей, или 5,6% от общего объема дебиторской задолженности (на конец июля 2021 г. - 4,9%, на конец июня 2022 г. - 5,5%).

Деятельность страховщиков. Количество учтенных страховщиков (страховых организаций и обществ взаимного страхования), прошедших лицензирование и осуществлявших страховые операции (без учета микропредприятий), в I полугодии 2022 г. составило 143 единицы.

Страховые резервы страховых организаций на конец июня 2022 г. составили 2689,7 млрд рублей и уменьшились по сравнению с началом года на 44,0 млрд рублей, или на 1,6%, из них по страхованию жизни - 1342,6 млрд рублей и уменьшились соответственно на 114,4 млрд рублей (на 7,9%).

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) страховых организаций в I полугодии 2022 г. составил +46,4 млрд рублей (в I полугодии 2021 г. - +115,7 млрд рублей).

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 августа 2022 г. составил 70825,4 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 августа 2021 г. на 19,3%, по сравнению с 1 июля 2022 г. - на 1,7% при увеличении потребительских цен на 15,1% и уменьшении на 0,4% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 сентября 2022 г. составило 361 единицу и сократилось по сравнению с 1 сентября 2021 г. на 14 организаций, по сравнению с 1 августа 2022 г. - на 2 организации.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 августа 2022 г. составила 18827,8 млрд рублей и по сравнению с 1 августа 2021 г. увеличилась на 27,9%, по сравнению с 1 июля 2022 г. - на 4,0%; сумма бюджетных средств и средств внебюджетных фондов на счетах составила 195,1 млрд рублей и увеличилась по сравнению с 1 августа 2021 г. в 3,0 раза, по сравнению с 1 июля 2022 г. - на 19,0%.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам и физическим лицам (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 августа 2022 г. составил 77769,8 млрд рублей.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 августа 2022 г. составил 60,8 млрд рублей (0,5% от общей задолженности по жилищным кредитам) и сократился по сравнению с 1 августа 2021 г. на 19,1%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 58,2 млрд рублей (0,5% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и сократился соответственно на 18,7%.

С 25 июля 2022 г. **ключевая ставка**, установленная Банком России, составляет 8,00% годовых (с 14 июня 2022 действовала ставка 9,50% годовых).

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств **(в рублях и иностранной валюте)** на 1 августа 2022 г. составил 73670,2 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец августа 2022 г. составил 15302,8 млрд рублей и снизился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 4,3%, по сравнению с концом июля 2022 г. практически не изменился.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 сентября 2022 г. составили 565,7 млрд долларов США и снизились по сравнению с 1 сентября 2021 г. на 8,5%, по сравнению с 1 августа 2022 г. - на 1,9%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2022 г. составила 62200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,4%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2022 г. составила 845 млн рублей и по сравнению с 1 августа 2022 г. увеличилась на 113 млн рублей (15,4%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 сентября 2022 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов

экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2022 г., приходится 362 млн рублей (42,9%), в 2021 г. - 130 млн рублей (15,3%), в 2020 г. и ранее - 353 млн рублей (41,8%).

На 1 сентября 2022 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 17 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 23 субъектах, осталась без изменения - в 5 субъектах, выросла - в 35 субъектах, образовалась - 5 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2022 г. составила 7 млн рублей, или 0,9% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 80% приходилось на федеральный бюджет, 5% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 15% - местные бюджеты.

Пенсии. В августе 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18444 рублей и по сравнению с августом 2021 г. увеличился на 16,4%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В августе 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составил 3,8% (без исключения сезонного фактора)

Забастовки. В январе-августе 2022 г. организации отчитались об 1 забастовке с участием 197 человек. Потери рабочего времени составили 123 человеко-дня.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 августа 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 475,5 тыс. человек, или на 0,32% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 351,5 тыс. человек, или на 0,24%). В январе-июле 2022 г. наряду с естественной убылью (-401,6) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-73,9) тыс. человек.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

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 международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, 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 экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта и достоверность оценки..

Положение России в мире.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, 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 и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и

⁴ Источник: <https://statistelt.ru/downloads/Анализ%202022%20сентябрь.pdf>

профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает 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 зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для 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. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, 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 Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и 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 окружил Россию военными базами НАТО, 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 нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия ограниченными силами превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия, выявились многочисленные центры подготовки военных кадров по стандартам НАТО.

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 размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., 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 бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит,

пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, 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.

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

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 ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на

вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будет ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны 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 энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами 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 развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса 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 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, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>,

2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnij_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

Анализ подготовлен специалистами СтатПелл и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.09.2022 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области за январь-август 2022 г⁵.**5. Анализ тенденций рынка.****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

⁵ <https://mef.mosreg.ru/download/document/11328821>

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).

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).

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков промышленного назначения, а так же обзоров для рынка земельных участков для сельскохозяйственного назначения на землях населенных пунктов, поэтому данные обзоры не приводятся в рамках данной работы.

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

Специальная операция на Украине, колебания национальной валюты и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах. Участники рынка выжидают и следят, как будут меняться цены в ближайшем будущем.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 10.

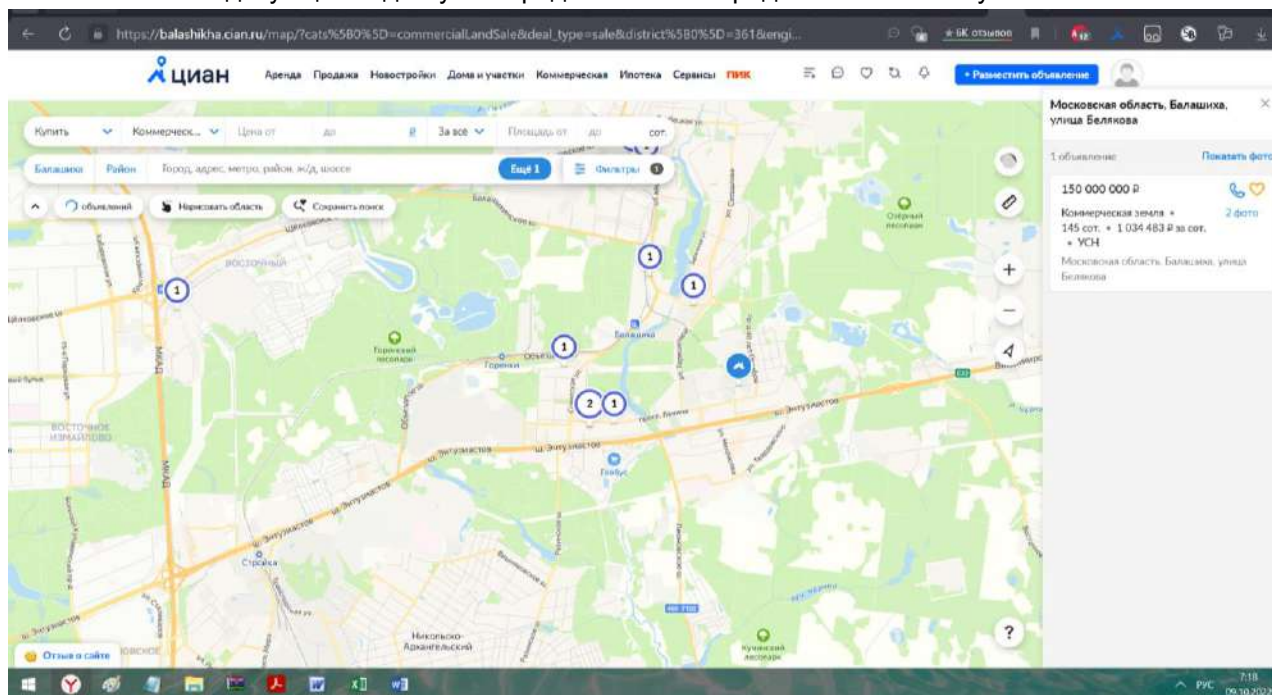
Таблица 10.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	не локализовалась
разрешенное использование объекта	промышленное назначение; с/х производство
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	от 5 до 30 км от МКАД
направление	Восточное и Юго-Восточное
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

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. 10 условиями локализации. По состоянию на дату оценки доступны предложения по продаже земельных участков:



https://balashikha.cian.ru/map/?cats%5B0%5D=commercialLandSale&deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices®ion=174292&zoom=12¢er=55.78626812879609,37.98256874083498

Таким образом, рынок продажи земельных участков в районе расположения Объекта оценки развит. В разделе 3.2.3 приведены предложения, удовлетворяющие всем перечисленным в табл.10 правилам отбора. Копии страниц Интернет приведены в Приложении к Отчёту.

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 или правом аренды.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 11 – табл. 18. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчёту.

Таблица 11.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Вид права
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146			
Объект 1	земли промышленности	производственная деятельность, склады	собственность
Объект 2	земли населенных пунктов	для размещения складского комплекса	собственность
Объект 3	земли промышленности	для размещения многофункционального центра (торгово-делового, производственно-складского)	собственность
Объект 4	земли промышленности	производственная деятельность	собственность
Объект 5	земли промышленности	строительная и лёгкая промышленность	право аренды
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894			
Объект 6	земли промышленности	для с/х производства	собственность
Объект 7	земли с/х назначения	для с/х производства	собственность
Объект 8	земли с/х назначения	для с/х производства	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 12.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146	
Объект 1	Московская область, г.о. Люберцы, рядом с д. Мотяково, г.п. Красково
Объект 2	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, ул. Белякова
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.
Объект 4	Московская область, Балашиха, г.о. Балашиха, д.Дятловка
Объект 5	Московская область, Богородский г.о., д. Дятловка, технопарк "Соболиха"
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894	
Объект 6	Московская область, Люберецкий район рядом с Красково
Объект 7	Московская область, Ногинский район рядом с Старая Купавна
Объект 8	Московская область, г.о. Балашиха, д. Чёрное

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение относительно 1-й линии
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146			
Объект 1	не определялась	Новорязанское ш., 13 км от МКАД	не на первой линии
Объект 2	не определялась	Горьковское ш., 5 км от МКАД	не на первой линии
Объект 3	не определялась	Щелковское ш., 6 км от МКАД	на первой линии
Объект 4	не определялась	Носовихинское ш., 19 км от МКАД	на первой линии
Объект 5	не определялась	Носовихинское ш., 17 км от МКАД	не на первой линии
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894			
Объект 6	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД	не на первой линии
Объект 7	не определялась	Горьковское ш., 24 км от МКАД	не на первой линии
Объект 8	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД	не на первой линии

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146				
Объект 1	2 550	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 2	14 500	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 3	51 800	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 4	10 000	газ, вода, канализация, электричество входят в стоимость	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 5	5 800	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894				
Объект 6	94 085	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 7	64 000	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 8	30 000	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

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 действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

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 17.

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
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146			
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894			
Объект 6	в наличии	нет	обременение ЛЭП
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	ГПЗУ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146		
Объект 1	7 500 000	2 941
Объект 2	150 000 000	10 345
Объект 3	414 400 000	8 000
Объект 4	29 500 000	2 950
Объект 5	11 720 000	2 021
	мин	2 021
	макс	10 345
	среднее	5 251
	медиана	2 950
	стандартное отклонение	3 694
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894		
Объект 6	112 800 000	1 199
Объект 7	53 204 000	831
Объект 8	45 000 000	1 500
	мин	831
	макс	1 500
	среднее	1 177
	медиана	1 199
	стандартное отклонение	335

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 18, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков промышленного назначения, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 2 021 до 10 345 руб./кв. м., а цена участков для с/х производства – от 831 до 1 500 руб./кв.м. Интервалы цен указаны без учета скидок 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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков промышленного назначения на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. 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. 19).

Таблица 19.

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. 20.

Таблица 20.

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; право аренды	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли промышленности; земли с/х назначения	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.
Вид разрешенного использования	50:15:0080703:144 50:15:0080703:146 фактически являются подъездными дорогами; 50:15:0000000:147893 50:15:0000000:147894 для сельскохозяйственного производства	указано в табл. 11	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.
Местоположение:	50:15:0080703:144 50:15:0080703:146 Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1; 50:15:0000000:147893 50:15:0000000:147894 Московская область, Балашихинский район	указано в табл. 12	Отличия несущественные, 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.
- 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	17	указано в табл. 13	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.
- расположение относительно 1-й линии	не на первой линии	не на первой линии; на первой линии	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.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	указана в табл. 6	указано в табл. 14	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.
- наличие коммуникаций	коммуникации на участок не заведены	указано в табл. 14	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.

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
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	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.
- форма объекта	относительно правильная для участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894; длинная и узкая для участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146	относительно правильная	Отличия существенные, корректировка не требуется, т.к. длинная и узкая форма у участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146 учтена корректировкой на фактическое использование данных участков в качестве подъездных дорог	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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограничений	50:15:0080703:144 50:15:0080703:146 50:15:0000000:147894 нет ограничений 50:15:0000000:147893 частично попадает в охранную зону газопровода	нет ограничений; территория обременена ЛЭП	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.
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	есть	есть	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.
- конфигурация участка	50:15:0000000:147893 50:15:0000000:147894 подходят под строительство; 50:15:0080703:144 50:15:0080703:146 используются в качестве дорог	подходят под строительство	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.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет; есть	нет; есть	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.
- 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

*Примечание: Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазинов и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности и сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объектов разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Таким образом, при использовании в расчетах объектов с сопоставимым назначением, введение корректировки на различия в категории не требуется.

Данные представленные в табл. 20 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- передаваемые права;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаленность от МКАД;
- расположение относительно 1-й линии;
- вид разрешенного использования;
- площадь (физическая характеристика);
- наличие факторов, повышающих стоимость объекта;
- наличие ограничений/обременений.

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено ни по одному из перечисленных выше признаков ввиду ограниченного количества предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым земельным участкам.

2. Исследование влияния 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.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 21.

Таблица 21.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 82.

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 исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости (табл. 22).

Таблица 22.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.07.2022 г

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,87

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

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

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

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

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

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках выявлена информация о систематизированных исследованиях, определяющих степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости. Ниже представлена использованная при расчетах информация.

Поскольку участки с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146 являются подъездными дорогами, Оценщик рассматривал корректирующие коэффициенты для использования участков в качестве автомобильных дорог по сравнению с участками промышленного назначения,

использованными в качестве объектов-аналогов (табл. 23).

Таблица 23.

Значения величины поправки на вид использования	Коэффициент
Назначение (вид использования)	
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)	1,00
Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	0,11
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стеклянных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	0,24
Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	0,35
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	0,21
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	0,17

Источник. 1. <https://statirel.ru/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Примечание: использованы данные исследования, проведенного по итогам 1 кв. 2019 г., т.к. в последующие кварталы сведения о корректирующем коэффициенте для участков под автомобильные дороги отсутствуют:

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стеклянных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	0,1	0,13	0,36	0,24
Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	0,4	0,17	0,55	0,35
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	0,1	0,09	0,55	0,21
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	0,1	0,08	0,27	0,17

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стеклянных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	0,1	0,13	0,36	0,24
Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	0,4	0,17	0,55	0,35
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	0,1	0,09	0,55	0,21
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	0,1	0,08	0,27	0,17

Источник. 1. <https://statirel.ru/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стеклянных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	0,1	0,13	0,36	0,24
Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	0,4	0,17	0,55	0,35
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	0,1	0,09	0,55	0,21
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	0,1	0,08	0,27	0,17

Источник. 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/177-itogi-ii-kvartala-2019-goda-opublikovano-11-07-2019-g/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov-opublikovano-11-07-2019-g/1923-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2019 года				
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стеклянных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	0,1	0,13	0,36	0,24
Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	0,4	0,17	0,55	0,35
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	0,1	0,09	0,55	0,21
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	0,1	0,08	0,27	0,17

Источник. 1. <https://statirel.ru/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1889-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Источник. 1. <https://statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2091-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Источники. 1. <https://statistelt.ru/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2158-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Источник. 1. <https://statistelt.ru/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2244-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Источник. 1. <https://statistrel.ru/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2309-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Источники. 1. <https://statistrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2402-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnoy-chastki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Источники. 1. <https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2472-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnoy-chastki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Источник. 1. <https://stat.tielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2560-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2624-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnoyuchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Источники. 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2694-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnoy-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2022 года				
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технических сооружений, связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1		

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.07.2022 года				
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технических сооружений, связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1		

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2905-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

В других источниках сведения о величине корректировки на использование участка в качестве дороги отсутствуют.

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. 24.

Таблица 24.
Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам региона по отношению к областному центру

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.95-96

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дорогому району

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 автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.247.

Коэффициенты на расположение относительно 1-й линии приведены далее:

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12 07 2022 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

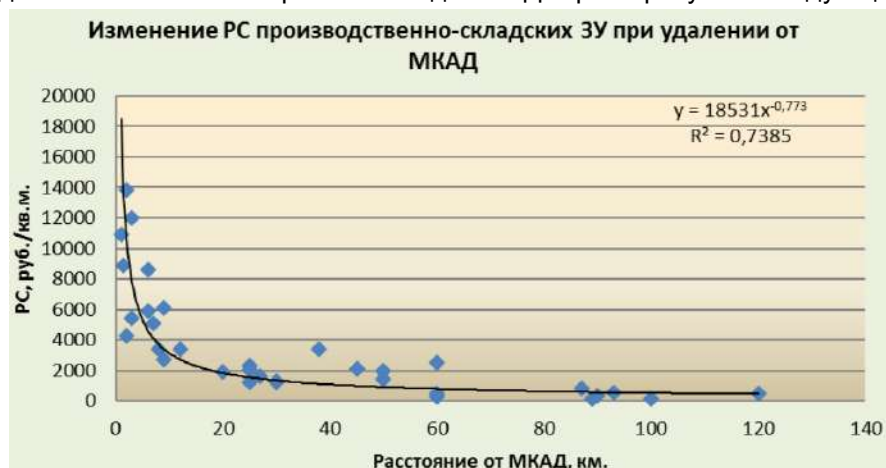
К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,80	0,95	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	0,95	0,90
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,95	0,84
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,98	0,91

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Зависимость удельной стоимости от расстояния до МКАД характеризуется следующей функцией:



Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. (см. табл. 26).

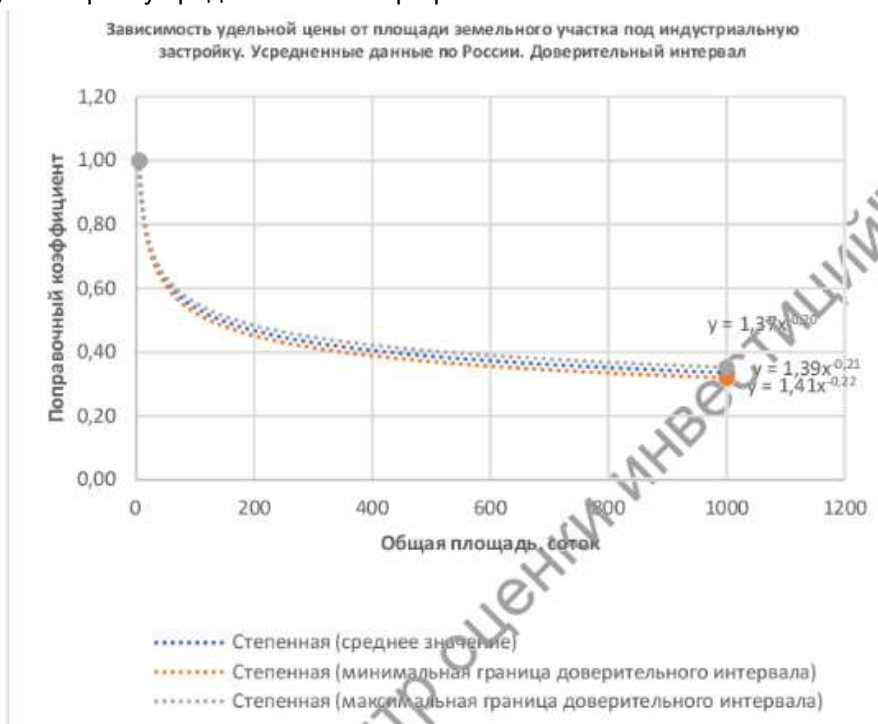
Таблица 26.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), усредненные данные по России

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России		аналог										
объект оценки	Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
объект оценки	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

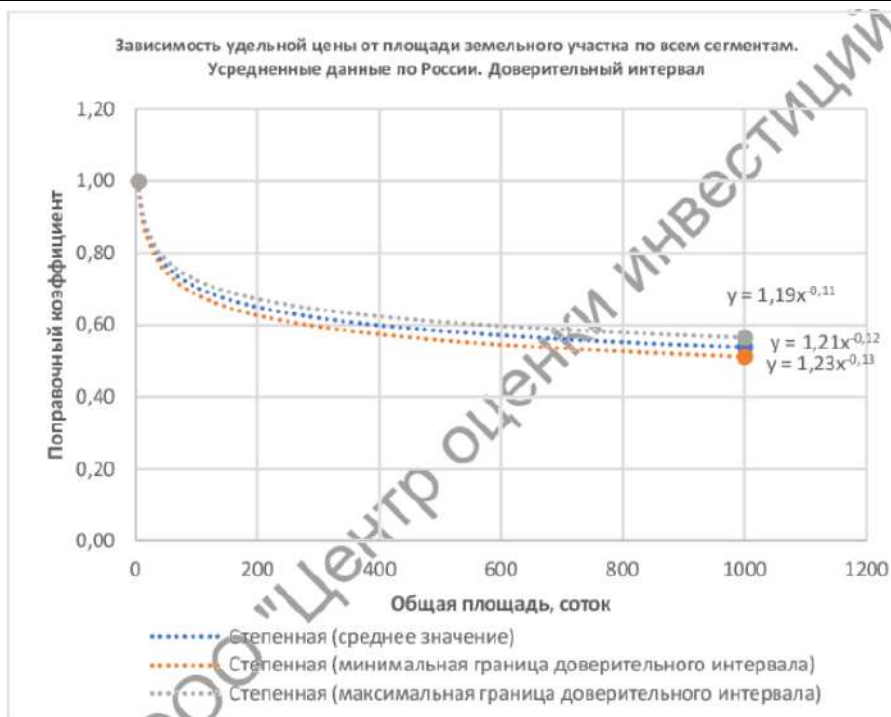
Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 116.

Данные о зависимости удельной стоимости от площади участка для земельных участков под индустриальную застройку представлены на графике ниже.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.130.

Данные о зависимости удельной стоимости от площади участка для земельных участков по всем сегментам отражаются следующей функцией:



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.126.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие диапазоны корректировок на обеспеченность коммуникациями (см. табл. 27).

Таблица 27.

Корректировки на обеспеченность коммуникациями
коммуникаций совместно с генеральными планами развития территории
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года
итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральный или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. В таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-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 факторов, повышающих стоимость объекта.

Возможность подъезда к участку

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния возможности подъезда к участку на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,16	1,19

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.301.

Величины поправок в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения поправок в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...18%	Москва, С-П., М.О.

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.

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. Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков промышленного назначения, а так же обзоров для рынка земельных участков для сельскохозяйственного назначения на землях населенных пунктов, поэтому данные обзоры не приводятся в рамках данной работы. Кроме того, спецоперация на Украине, колебания национальной валюты и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах. Участники рынка выжидают и следят, как будут меняться цены в ближайшем будущем

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

3. 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.

4. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 6 месяцев, что подтверждается аналитическими данными StatRielt:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2022 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6	5	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	19	11	9	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13	11	14	16

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2904-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2022-goda>.

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

1. Анализ наиболее эффективного использования как незастроенных земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144; 50:15:0080703:146

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 «для производственных построек».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся к понятию «для производственных построек».

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, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для производственных построек**.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях строительства объектов, относящихся к понятию «для производственных построек», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках размещения производственных построек. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 30.

Таблица 30.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с размещением производственных построек	Деятельность, не связанная с размещением производственных построек
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 (для производственных построек).

2. Анализ наиболее эффективного использования как незастроенных земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894

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

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

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их

принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **для сельскохозяйственного производства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях строительства объектов, относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках сельскохозяйственного производства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 31.

Таблица 31.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение 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. 32.

Таблица 32.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать нецелесообразно	
Метод сравнения продаж	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж.	Целесообразно использовать данный метод	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать нецелесообразно	
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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	Доходный подход не используется.
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 нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используется метод сравнения продаж.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

Как отмечалось ранее, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется метод сравнения продаж.

Описание метода.

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения. Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 11 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

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 ценообразующих факторов.

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

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

- площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- местоположение объекта, а именно: адрес объекта, типовая территориальная зона в пределах региона, удаление от МКАД;
- физические характеристики объекта, а именно: рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, наличие факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- физическая характеристика – площадь объекта;
- физическая характеристика - наличие коммуникаций.

Сравнительные характеристики аналогов и расчет стоимости оцениваемых земельных участков приведены в следующей таблице.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). Корректировки значений цен по объектам-аналогам должны проводиться так, чтобы диапазон цен на выходе всегда сужался по сравнению с диапазоном цен на входе, разница между минимальным и максимальным скорректированными значениями на выходе не превышала бы 30%.

Объем доступной информации и правила отбора объектов анализа приведены в разделе 3.2.2 данного Отчёта. Описание объектов анализа приведено в разделе 3.2.3. В ходе анализа рынка были выбраны наиболее сопоставимые объекты анализа (см. табл.33) из доступного объема предложений, при этом учитывался один из основополагающих принципов оценки - принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности.

Таблица 33.

Выбор объектов-аналогов

Объект аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м.
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146				
Объект 1	Объект 1	2 550	7 500 000	2 941
Объект 2	Объект 4	10 000	29 500 000	2 950
Объект 3	Объект 5	5 800	11 720 000	2 021
для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894				
Объект 1	Объект 6	94 085	112 800 000	1 199
Объект 2	Объект 7	64 000	53 204 000	831
Объект 3	Объект 8	30 000	45 000 000	1 500

Источник: 1. Анализ, проведенный Оценщиком.

Характеристики сопоставимых объектов представлены в табл. 34 и 35:

Таблица 34.

Сравнение Объектов-аналогов с Объектами оценки для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Общая площадь, кв.м.	2 550	10 000	5 800,0	1 779; 262
Стоимость объекта, руб.	7 500 000	29 500 000	11 720 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	2 941	2 950	2 021	
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободные земельные участки
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Условия финансирования	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%
Месторасположение	Московская область, г.о. Люберцы, рядом с д. Мотяково, г.п. Красково	Московская область, г.о. Балашиха, д. Дятловка	Московская область, г.о. Балашиха, д. Дятловка, технопарк "Соболиха"	Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1
Направление	Новорязанское ш.	Носовихинское ш.	Носовихинское ш.	Носовихинское ш.
Удалённость от МКАД, км.	13	19	17	17
Расположение относительно 1-й линии	не на первой линии	на первой линии	не на первой линии	не на первой линии
Целевое назначение	производственная деятельность, склады	производственная деятельность	строительная и лёгкая промышленность	фактически используются в качестве подъездных дорог
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены	газ, вода, канализация, электричество входят в стоимость	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены

Источник: 1. www.asterra.ru.

Данные, представленные в табл. 34, показывают, что при определении стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146 требуется корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- передаваемые права;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаленность от МКАД;
- расположение относительно 1-й линии;
- площадь (физическая характеристика);
- возможность эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования;

- наличие коммуникаций.

Таблица 35.

Сравнение Объектов-аналогов с Объектами оценки для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Общая площадь, кв.м.	94 085	64 000	30 000,0	35866; 1290
Стоимость объекта, руб.	112 800 000	53 204 000	45 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	1 199	831	1 500	
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободные земельные участки
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Условия финансирования	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%	Оплата 100%
Месторасположение	Московская область, Люберецкий район рядом с Красково	Московская область, Ногинский район рядом с Старая Купавна	Московская область, г.о. Балашиха, д. Чёрное	Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1
Направление	Носовихинское	Горьковское ш.	Носовихинское ш.	Носовихинское ш.
Удалённость от МКАД, км.	15	24	16	17
Расположение относительно 1-й линии	не на первой линии	не на первой линии	не на первой линии	не на первой линии
Целевое назначение*	земли промышленности, для с/х производства	земли с/х назначения, для с/х производства	земли с/х назначения, для с/х производства	земли населенных пунктов, для с/х производства
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены
Наличие обременений	обременение ЛЭП	нет	нет	участок с кад. номером 50:15:0000000:147893 частично попадает в охранную зону газопровода
Наличие факторов, повышающих стоимость	нет	нет	ГПЗУ	нет

Источник: 1. www.asterra.ru.

*Примечание: Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Данные, представленные в табл. 35, показывают, что при определении стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894 требуется корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);

- удаленность от МКАД;
- площадь (физическая характеристика);
- наличие обременений;
- наличие факторов, повышающих стоимость.

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

В ходе анализа к ценам продаж были внесены корректировки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

Корректировка на передаваемые права.

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

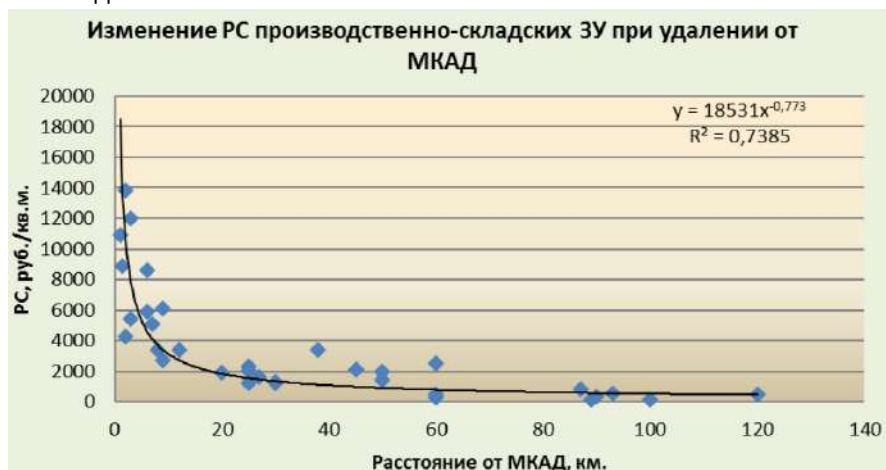
Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 82-84.

При оценке стоимости участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146 корректировка для аналога №3, по которому предлагается право аренды, составит:

$$(1 / 0,86 - 1) * 100\% = +16,28\%.$$

Корректировка на удаленность от МКАД.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния удаленности от МКАД на стоимость земельных участков производственно-складского назначения:



Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.

Величина корректировки может быть определена через отношение значений указанной функции для оцениваемого участка и участка-аналога. Величины корректировок приведены в табл. 37.

Таблица 37.

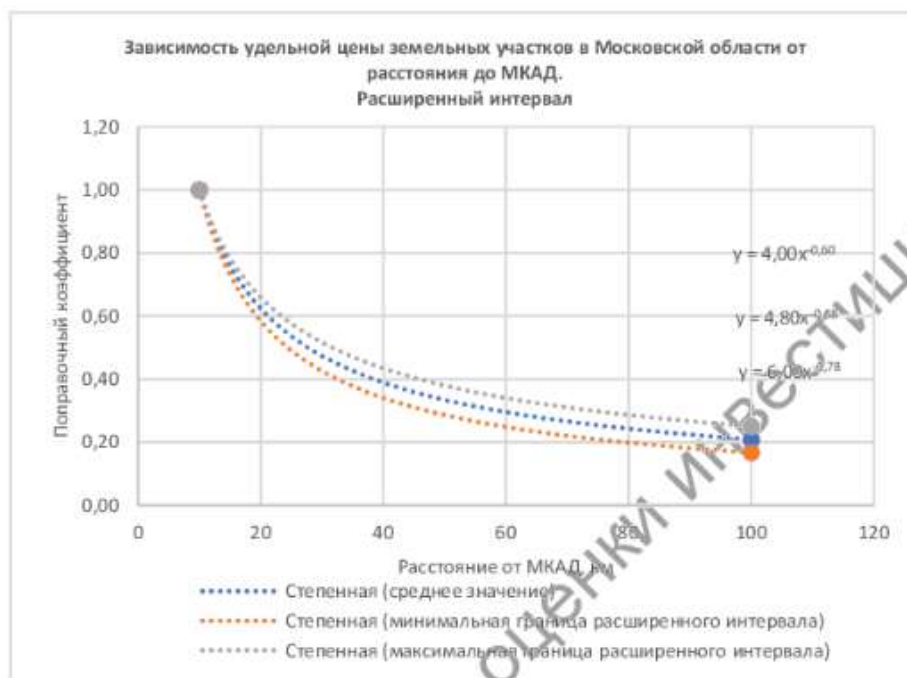
Определение величин корректировок на удаленность от МКАД при определении стоимости участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Удалённость от МКАД, км.	13	19	17	17
Поправка на месторасположение, %	-18,73	8,98	0,00	

Источник: Расчеты Оценщика.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894 предназначены для с/х производства. Для данной категории не приведена зависимость в вышеуказанном Сборнике рыночных корректировок (СРК), под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, 2022 г. Также отсутствует информация о зависимости стоимости участков с/х назначения от расстояния до МКАД в других доступных Оценщику источниках. В связи с этим Оценщиком было принято решение использовать зависимость для всех категорий земельных участков из издания 2022 г. под ред. Лейфера Л.А.:

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

Рис. 32⁸

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. Стр. 159.

Величина корректировки может быть определена через отношение значений указанной функции для оцениваемого участка и участка-аналога. Величины корректировок приведены в табл. 38.

Таблица 38.

Определение величин корректировок на удаленность от МКАД при определении стоимости участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Удалённость от МКАД, км.	15	24	16	17
Поправка на месторасположение, %	-8,16	26,43	-4,04	

Источник: Расчеты Оценщика.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния расположения относительно автомагистралей на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

Коэффициенты на расположение относительно 1-й линии приведены далее:

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12 07 2022 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета StatRleit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,80	0,95	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	0,95	0,90
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,95	0,84
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,98	0,91

Источник: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Учитывая тот факт, что используемый в расчетах объект анализа №4 расположен на первой линии, а оцениваемые участки - нет, Оценщик считает целесообразным использовать значение корректировки в размере —(минус) 10%, соответствующая коэффициенту 0,9 из таблицы выше.

Корректировка на условия рынка.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Ниже приведены диапазоны скидок на торг (см. табл. 40).

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.07.2022 г

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

Определены на основе анализа участков рынка (собственных объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRleit

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,87

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

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

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

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

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

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

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

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

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

В расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг в размере 24% (что соответствует коэффициенту 0,76), учитывая назначение объектов оценки.

Вид разрешенного использования земель.

Поскольку участки с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146 являются подъездными дорогами, Оценщик рассматривал корректирующие коэффициенты для использования участков в качестве автомобильных дорог по сравнению с участками промышленного назначения, использованными в качестве объектов-аналогов (табл. 41).

Таблица 41.

Значения величины поправки на вид использования

Назначение (вид использования)	Коэффициент
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)	1,00
Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	0,11
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	0,24
Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	0,35
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	0,21
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	0,17

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Примечание: использованы данные исследования, проведенного по итогам 1 кв. 2019 г., т.к. в последующие кварталы сведения о корректирующем коэффициенте для участков под автомобильные дороги отсутствуют. Подтверждение данного факта приведено в разделе 3.2.4 данного Отчета.

Таким образом, корректировка может быть определена через отношение коэффициента для участков, предназначенных для размещения автомобильных дорог, к среднему для промышленного использования коэффициента, который может быть определен по формуле средней геометрической:

$$0,11 / [(0,24 * 0,35 * 0,21 * 0,17)^{1/4}] = 0,4701 \text{ или } -52,99\%.$$

Корректировка на площадь.

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого 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.

Корректировка проводилась на основе матрицы коэффициентов (табл. 42).

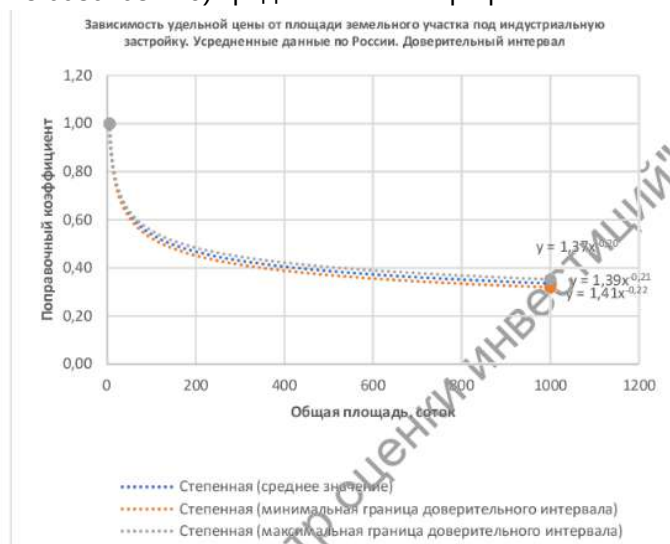
Таблица 42.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), усредненные данные по России

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России		аналог										
Площадь, сот.		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

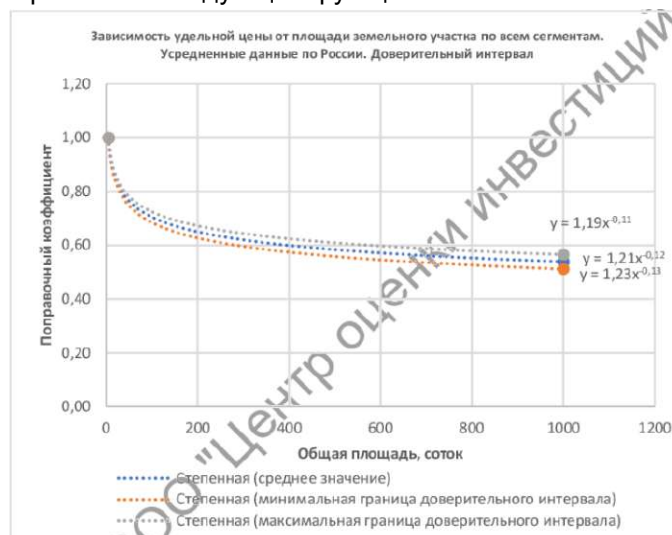
Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 116.

Данные о зависимости удельной стоимости от площади участка для земельных участков под индустриальную застройку (использовано для участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146) представлены на графике ниже.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.130.

Данные о зависимости удельной стоимости от площади участка для земельных участков по всем сегментам (использовано для участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894) отражаются следующей функцией:



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.126.

При этом земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146 рассматривались как единый земельный массив площадью $1\,779 + 262 = 2\,041$ кв.м., представляющий из себя подъездную дорогу к земельным участкам с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894, которые также рассматривались как единый земельный массив площадью $35\,866 + 1\,290 = 37\,156$ кв.м., т.к. оба участка имеют единое целевое назначение (с/х производство) и не разделены физически, а также учитывая тот факт, что участок с кадастровым номером 50:15:0000000:147894 не имеет собственного подъезда (доступ к нему возможен только с участка с кадастровым номером 50:15:0000000:147893). Величины корректирующих коэффициентов приведены в табл. 44, 45.

Корректировка на наличие факторов, повышающих стоимость.

При определении стоимости участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894 использовался аналог №3, имеющий ГПЗУ. Ниже приведены корректирующие коэффициенты по данному фактору:

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...12%	Города РФ
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...18%	Москва, С-П., М.О.

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.

В расчётах использовано минимальное значение корректировки на наличие ИРД 11%, т.к. ГПЗУ является только частью ИРД. Таким образом, величина корректировки для перехода к стоимости объектов оценки составит: $(1 / 1,11 - 1) * 100\% = -9,9\%$.

Корректировка на коммуникации.

По данным аналитического портала statirelt.ru, существуют следующие диапазоны корректировок на обеспеченность коммуникациями (см. табл. 43).

Таблица 43.

Корректировки на обеспеченность коммуникациями на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. В таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>.

Оцениваемые участки не имеют заведенных на участки коммуникаций. Поскольку стоимость подключения к электроснабжению, водоснабжению, водоотведения и газоснабжению учтена в стоимости объекта-аналога №2 при оценке участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146, необходимо применение корректировки. В соответствии с вышеприведенной информацией, величина корректировки была определена следующим образом:

$$(1 / (1,11 * 1,07 * 1,07 * 1,16) - 1) * 100\% = -32,17\%.$$

Корректировка на наличие ограничений.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком (Заключение ООО «БизнесГарант» от 07.12.2015 г.), оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:147893 на дату проведения оценки имеет ограничение, заключающееся в прохождении трассы инженерных коммуникаций (распределительный газопровод высокого давления).

Таким образом, целесообразно предположить, что на данном земельном участке должна быть выделена (установлена) охранный зона трасс инженерных коммуникаций. Данная площадь составляет 6 355 кв. м.

Стоимость данного участков определена по формуле:

$$C_{об.} = (S_{общ.} - S_{обрем.}) * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{обрем.}$ - площадь земельного участка, потенциально относящаяся к охранный зоне, кв. м.

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

Применение корректировки: при расчете справедливой стоимости для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:147893 его площадь была уменьшена на 6 355 кв.м.

При определении стоимости участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894 использован аналог №1, обремененный ЛЭП. Информация о площади обременения отсутствует, в результате чего Оценщик было принято решение применять к данному аналогу корректировку в относительном выражении на основе того факта, что этот участок может быть отнесен к земельным участкам с другими существенными недостатками согласно приведенной ниже классификации:

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2022 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земля 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 или/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства"; 2. Земельные участки с вырплением или изрезанной формы, обусловленной пересечением 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	0,74	0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

Источники: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Учитывая характер обременения и назначение участка, Оценщик считает целесообразным применение коэффициент 0,93 для определения величины корректировки:

$$(1 / 0,93 - 1) * 100\% = +7,53\%.$$

Данная поправка применялась к аналогу №1, т.к. обременение для оцениваемого участка с кадастровым номером 50:15:0000000:147893 учитывалось после согласования стоимости по аналогам путём уменьшения площади, участвующей в определении стоимости, на площадь, попадающую под обременение.

Определение итоговой удельной стоимости .

После проведения корректировок по рассматриваемым ценообразующим факторам необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учета данного фактора, Оценщик принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где

K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – количество корректировок.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков при использовании сравнительного подхода представлен в табл. 44, 45.

Таблица 44.**Расчет стоимости участков с кадастровыми номерами 50:15:0080703:144 и 50:15:0080703:146**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Общая площадь, кв.м.	2 550	10 000	5 800,0	1 779 + 262 = 2 041
Стоимость участка в руб.	7 500 000	29 500 000	11 720 000	
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 941	2 950	2 021	
Поправка на передаваемые права, %	0	0	16,28	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 941	2 950	2 350	
Поправка на удаленность от МКАД, %	13	19	17	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	-18,73	8,98	0,00	
Поправка на линию расположения, %	0	-10	0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 390	2 894	2 350	
Поправка на торг, %	-24,0	-24,0	-24,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 816	2 199	1 786	
Вид разрешенного использования	производственная деятельность, склады	производственная деятельность	строительная и лёгкая промышленность	для производственных построек (факти- чески представ- ляют собой подъ- ездную дорогу)
Поправка на вид разрешенного использования, %	-52,99	-52,99	-52,99	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	854	1 034	840	
Поправка на площадь, коэффициент	1,048	1,396	1,245	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	895	1 443	1 046	
Поправка на коммуникации, %	0,00	-32,17	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	895	979	1 046	
Количество корректировок	4	6	4	
Весовой коэффициент	0,3750	0,2500	0,3750	
Удельная стоимость оцениваемых земельных участков, руб./кв.м				973
Площадь участка с кадастровым номером 50:15:0080703:144				1 779
Стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:15:0080703:144, руб., округленно				1 731 000
Площадь участка с кадастровым номером 50:15:0080703:146				262
Стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:15:0080703:146, руб., округленно				255 000

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 45.**Расчет стоимости участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:147893 и 50:15:0000000:147894**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Общая площадь, кв.м.	94 085	64 000	30 000,0	35 866 + 1 290 = 37 156

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые участки
Стоимость участка в руб.	112 800 000	40 924 000	45 000 000	
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 199	639	1 500	
Поправка на удаленность от МКАД, %	-8,16	26,43	-4,04	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 101	808	1 439	
Поправка на торг, %	-24,0	-24,0	-24,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	837	614	1 094	
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Поправка на площадь, коэффициент	1,118	1,067	0,975	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	936	655	1 067	
Поправка на наличие обременения, %	7,53	0,00	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 006	655	1 067	
Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость, %	0	0	-9,9	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 006	655	961	
Количество корректировок	4	3	4	
Весовой коэффициент	0,3000	0,4000	0,3000	
Удельная стоимость оцениваемых земельных участков, руб./кв.м				830
Площадь участка с кадастровым номером 50:15:0000000:147893, кв.м.				35 866
Площадь обременения, кв.м.				6 355
Площадь, учитываемая при определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:147893, кв.м.				29 511
Стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:147893, руб., округленно				25 143 000
Площадь участка с кадастровым номером 50:15:0000000:147894				1 290
Стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:147894, руб., округленно				1 099 000

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. 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:

28 228 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0080703:144	1 779,0	1 731 000
2	50:15:0080703:146	262,0	255 000
3	50:15:0000000:147893	35 866,0	25 143 000
4	50:15:0000000:147894	1 290,0	1 099 000

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:

28 228 000
(Двадцать восемь миллионов двести двадцать восемь тысяч)
рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0080703:144	1 779,0	1 731 000
2	50:15:0080703:146	262,0	255 000
3	50:15:0000000:147893	35 866,0	25 143 000
4	50:15:0000000:147894	1 290,0	1 099 000

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

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. Сборник рыночных корректировок (СРК-2022). По редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, 2022 г.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

1. <https://afy.ru/lyubereckiy-rayon-motyakovo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202928203>

Земельный участок 25 соток в черте гор Люберцы, рядом с дер. Мотяково

Промышленные земли | площадь участка 25.5 соток | газоснабжение

15 сентября 2022 | ID: 202928203 | Источник

Земельный участок 25 соток в черте гор Люберцы, рядом с дер. Мотяково

7 500 000 ₽ | 122 500 \$ или 125 100 € | [Рассчитать ипотеку](#) | [Оценка стоимости](#)

Агент: Белова Юлия | +7 (929) 520-10-67 | +7 (495) 505-15-11 | 0 отзывов

Агентство: [Диалог РИЭЛТИ](http://www.dialog-rielt.com/) | [Показать номер](#)

Поделись объявлением

Местоположение: [Россия, Подмосковье, Люберецкий район, Мотяково](#)
Ближайшее шоссе: [Нововознесенское ш.](#), дорога с асфальтовым покрытием до границы участка, 13 км. от МКАД
Кадастровый номер: 50:22:0000000:107357

Информация об участке

25.5 соток
Площадь участка

Дополнительная информация

Право собственности: ☒ да

Собственник: ☐ частное лицо

Участок принадлежит собственнику: ☐ на правах собственности

Количество собственников: ☐ 1

Способ продажи: ☐ купля-продажа ☒ прямой договор

Ближайший населенный пункт: ☐ люберецы

Ближайшая железнодорожная станция: ☐ люберецы

Описание объекта

Срочная продажа. Продается земельный участок 25 соток в черте города Люберцы, рядом с д. Мотяково, г. п. Красново. 13 км от МКАД. Егорьевское-Косинское шоссе.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: производственная деятельность, склады.

Коммуникации по границе. На территории участка стоит вагончик. По периметру участка установлены блоки для забора.

7 500 000 ₽ | 122 500 \$ или 125 100 € | [Рассчитать ипотеку](#) | [Оценка стоимости](#)

Агент: Белова Юлия | +7 (929) 520-10-67 | +7 (495) 505-15-11 | 0 отзывов

Агентство: [Диалог РИЭЛТИ](http://www.dialog-rielt.com/) | [Показать номер](#)

Поделись объявлением

2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/252792801/>

Идентификатор в Базисе: > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Балашихе > Горьковского шоссе > Щелковское шоссе > Балашиха-3

29 сен, 14:21 1 054 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 145 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, ул. Беляева [На карте](#)
Горьковского шоссе, 5 км от МКАД | Щелковское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное



2 фото

150 000 000 Р
1 034 403 Р за сот.
Следить за изменением цены

УСН

+7 965 108-19-46

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Светлана Заренба
Опытный · PRO
✓ Документы агента проверены
Сидоров и Партнеры
3.0 ★★★★★ 2 отзыва
Опыт работы с 2006 года
Ещё 14 объектов

Отзыв о сайте

145.0 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Продается земельный участок, общей площадью 145 соток, без строений, в собственности. Категория - земли населенных пунктов, РВН - для размещения складского комплекса. Коммуникации: газ, электричество, центральная канализация по границе. Земельный участок огорожен, асфальтированный подъезд, к участку подходит действующая железнодорожная ветка. Земельный участок граничит с участком Ливде Газ Рус.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 965 108-19-46

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	150 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	10 345 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 965 108-19-46

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показан временный номер

Отзыв о сайте

3. <https://kvartelia.ru/balashiha/prodam/zemlya-promnaznacheniya-518-sot-5769013>

← ↻ <https://kvartelia.ru/balashiha/prodam/zemlya-promnaznacheniya-518-sot-5769013> +108 отзывов Войти

КВАРТЕЛИЯ

Балашиха / Продажа / Земля промназначения / Объявление №5769013

Земля промназначения, 518 сот. 414 400 000 Р
Московская область, Балашиха,

АН Сидоров и Партнеры +7(495)134-71-35

[Обратный звонок](#) [Написать отзыв](#) [Жалоба](#)

Описание
Продается земельный участок
Общей площадью 5га
Вид права: аренда на 49 лет
Адрес: Московская область, город Балашиха,
25-й км Щелковского шоссе
РВИ –для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского)
Кадастровый номер 50:15:0040406:14

Параметры объекта
Площадь участка: 518 сот.
Удалённость от города: В черте города

Расположение на карте

Адрес или объект Найти Пробег Слои

Земля промназначения, 518 сот.

Как добраться Доехать на такси Создать свою карту

Отзывы
Отзывов еще нет

[Написать отзыв](#)

© Яндекс. Условья использования

Квартелия. Прайс Контакты

4. https://move.ru/objects/dyatlovka_6866332673/

Недвижимость на Move.ru · Московская область · ГО Балашиха · Д. Дятловка

Продается земля промышленного назначения, 1 га, Дятловка

29 500 000 ₽ цена за га
29 500 000 ₽ руб./га **6866**

О.В.Валыгина, Д. Дятловка
полный адрес
Московская область, 19 км от МКАД

28 октября 2021 · 308 (+1 за неделю) · Обновлено 28 сентября

[Посмотреть](#) [Заметка](#) [Галерея](#) [PDF](#)



Николай
Решаю
40 объектов
Выкуп от 10 до 100
Бизнес от 100 до 1000

+7 (966) 025-51-42

События продажи, что вы нашли
обычные на портале move.ru
Помогите другим людям найти
проектирование, строительство,
остальные проекты, чтобы не
потерять их из виду.

[Отправить заявку](#)

на российском рынке
КВАРТАЛ РОССИЙСКИХ



Промышленного назначения в продажу

Цена:	29 500 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Цена за га:	29 500 000 ₽	Дата публикации:	28 октября 2021
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	28 сентября
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	686-633-267-3
Тип объявления:	вторичка		

Дополнительная информация

Водоотвод:	да	Электрчество:	да
Канализация:	да	Газ:	да

Описание

Продается участок с коммуникациями в промзоне на первой линии 19 км от МКАД
Адрес: Московская область, деревня Дятловка.
Координаты 55.722018, 38.082021

Успейте приобрести участок в перспективном направлении.
Участок находится рядом со строительством трассы М-12 Москва-Казань.
Рядом находятся объекты производственного и складского назначения.
Хорошая транспортная доступность.
Полное шоссе 19 км от МКАД.
Ближайшее шоссе Егорьевское и Новосильниковское шоссе.
Индустриальный парк со всеми центральными коммуникациями (магистральный газ, вода, канализация, электричество).
Участок в индустриальном парке подходит под организацию производства и строительства склада.

Участок размежеван 20 участков от 1 Га до 16,4 Га
ВРИ Производственная деятельность.

КОММУНИКАЦИИ ВХОДЯТ В СТОИМОСТЬ.
Электричество до 50 МВт.
Газ Магистральный высокого давления.
Водопровод Центральный 500 м3/сутки.
Канализация 500 м3/сутки центральная линия.
Дороги Пилоты.
Пешеходные тротуары вдоль дорог.

дело без машины. 7 детских садов, 3 школы.

+7 (495) 135-06...

[Вопрос/ответ](#)

USD RUB
USD 61.25 P 0.99 P
EUR 50.98 P 1.74 P

BITCOIN
BTC 1206489 P -6170 P



МК "Чайка" адрес: В Зеленограде
Готовые новостройки. Монолитный корпус. 10 минут пешком от станции Крюково.

+7 (495) 132-66...

[Вопрос/ответ](#)

5. <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chemoe-5578317244>

11 720 000 ₽

Земли промназначения, 58 соток
 Московская область, городской округ Балашиха, деревня Дятлово, Черное, Московская область
 Черное 2 6 юа

В избранное
 Получать похожие объявления

Контактное лицо
 Размещает объявления: 2 мес.
 Всего за 3 месяца: 1

8 909 650-94-56

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

1 из 2

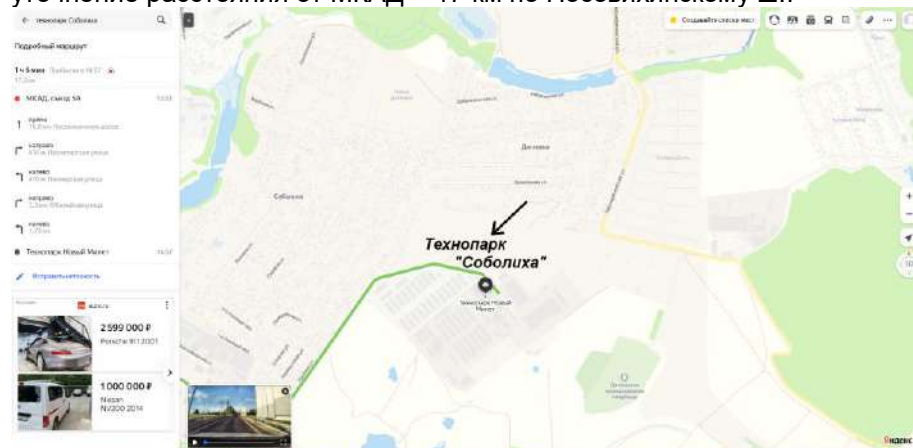
Связаться с владельцем 8 909 650-94-56

Земли промназначения, 58 соток

Земельные участки промышленного назначения в Технопарке Соболиха. Участки реализуются в формате переуступки права долгосрочной аренды с муниципалитетом (срок аренды до 2055 года). ВРП: строительная и легкая промышленность. Ставка прямой аренды от города составляет от 16 000 до 30 000 рублей в год, в зависимости от площади участка, что существенно ниже налога на землю. Но если вы хотите оформить участок в собственность, вы можете это сделать за 15% от кадастровой стоимости участка. Подключен к электроснабжению осуществляется арендатором самостоятельно. Но мы осуществляем консультирование и помощь в сопровождении сделок по получению технических условий. Мы вообще не оставляем арендаторов один на один с какой-либо проблемой, даже после закрытия сделки. Осталось всего пять участков! Мы всегда можем оперативно показать понравившийся вам участок, а также ответить на все интересующие вас вопросы. Ну и, конечно, мы готовы к обсуждению стоимости и условий сделки.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

уточнение расстояния от МКАД – 17 км по Носовихинскому ш.:



6. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-94-ga-pod-pridorozhnyy-biznesazsstayanku-kraskovo-lyubereckiy>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Посмотреть проект

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4784 Участок 9.4 га под придорожный бизнес/азс/стоянку, Красково, Люберецкий район

Направление: Восток, Носовинское 15 км. Люберецкий район рядом с Красково

Категория / ВРИ: ЗП1 / СК

Рекомендуемые цели использования: Придорожный бизнес/АЗС/стоянка, Промышленно-складской комплекс

Площадь, га: 9.4

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50-22-0060416-2601, 50-22-0060416-3903

Стоимость: 112 800 000 руб. (~120 000 руб за сотку)

Участок под склад

Участок с обременениями

На продажу выставлен земельный массив площадью 9.4 га. Расположен между населенными пунктами Мотязово и Русавино-Романово Люберецкого района. Расстояние до МКАД составляет 15 км по Носовинскому шоссе. На севере граничит со складскими комплексами, на юге с жилым многоквартирным комплексом. Территория обременена ЛЭП. Категория - земли промышленности, ВРИ - для сельскохозяйственного производства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лет

<https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-94-ga-pod-pridorozhnyy-biznesazsstayanku-kraskovo-lyubereckiy>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

уточненная площадь:

Земельный участок 50:22:0060416:2901
Московская область, Люберецкий район, с/п. Красово
под сельскохозяйственное производство
План ЗУ → План ИЖ → Создать участок ИЖ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Надквартальный номер:	50:22:0060416:2901
Надквартальный квартал:	50:22:0060416
Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, п Красово
Площадь участка:	31 116 кв. м
Статус:	Условно
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документам:	под сельскохозяйственное производство
Форма собственности:	Частная собственность
Надквартальная стоимость:	121 041,29 руб.
Дата регистрации:	01.01.2018

Земельный участок 50:22:0060416:393
Московская область, Люберецкий район, с/п. Красово
под сельскохозяйственное производство
План ЗУ → План ИЖ → Создать участок ИЖ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Надквартальный номер:	50:22:0060416:393
Надквартальный квартал:	50:22:0060416
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, г.п. Красово
Площадь участка:	62 989 кв. м
Статус:	Условно
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документам:	под сельскохозяйственное производство
Форма собственности:	Частная собственность
Надквартальная стоимость:	244 940,51 руб.
Дата регистрации:	01.01.2018

7. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-64-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-staraya-kupavna-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Назначение:

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №2428 Участок 6.4 га под коттеджный поселок, Старая Купавна, Ногинский район

Возврат к участку

Направление: Восток, Горьковское 24 км, Ногинский район рядом с Старой Купавной

Категория / ВРИ: ЗОЖ / ЗОЖ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок элитного класса, Промышленно-складской комплекс

Площадь, га: 6.4 (возможность застройки от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Стоимость: 40 924 000 ₽ (-63 943 ₽ за сотку)

Участки под усадьбу

Участок под склад

Предлагается к продаже земельный участок под усадьбу - Старая Купавна, площадью 6,36 га, расположенный в Ногинском районе Московской области, в 24 км от МКАД по Горьковскому шоссе, состоит из нескольких участков разной площади, по границе проведены все необходимые коммуникации, имеет ровный рельеф, неподалеку протекает река.

Подходит под строительство усадьбы, коттеджного и дачного поселка эконом и бизнес класса, при желании возможно размещение промышленно-складского комплекса.

Категория предлагаемого участка - земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус - собственность.

Ногинский район отличается множеством земель, на которых расположены лесопарки и заповедные зоны. Наличие на них живописных лесных массивов, а также водоемов, рек и озер позволяет строительство поселков для загородного отдыха или круглогодичного проживания. Предлагаемый к продаже участок под усадьбу (Старая Купавна, Ногинский район Московской области) расположен в 24 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Расположение участка в некотором отдалении от магистральной трассы - он находится в 2 км от шоссе - обеспечивает чистый воздух и отсутствие загазованности. По одной из границ проходит автомобильная асфальтированная дорога. Ровный рельеф, наличие неподалеку реки и живописных видов делает этот участок актуальным для строительства усадьбы, коттеджного и дачного поселка эконом и бизнес класса, при желании возможно размещение промышленно-складского комплекса. Участок имеет площадь в 6,36 га и состоит из нескольких частей, площадью в 3 га, 1,74 и 1,66. Есть возможность разделения данной территории на участки площадью в 2 га. На них получены все необходимые свидетельства, участок не обременен и ограничений не имеет. По границе проведены коммуникации. Категория предлагаемого участка - земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус - собственность, возможно изменение категории земельного массива и ВРИ. Район, в котором предлагается земельный участок, обладает довольно развитой инфраструктурой. При желании можно воспользоваться инфраструктурой близлежащих населенных пунктов, к вашим услугам магазины, медицинские и общеобразовательные учреждения, а также различные рестораны и кафе.

Похожие участки в пределах 10 км.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Оставьте Ваши требования к участку:

Линк: <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-64-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-staraya-kupavna-noginskiy-rayon>

Оставить заявку

8. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2150679565

Чёрное ... Земельные участки ... Купить ... Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

45 000 000 ₽
150 000 ₽ за сотку

8 495 226-03-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще вопросы? Торги участком? Когда можно посмотреть?

3

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Алексей

Об участке

Площадь: 300 сот

Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

Московская область, г.о. Балашиха, д. Чёрное
Новосовинское шоссе, 16 км

Скрыть карту

Об участке

Площадь: 300 сот

Расстояние от МКАД: 16 км

45 000 000 ₽
150 000 ₽ за сотку

8 495 226-03-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще вопросы? Торги участком? Когда можно посмотреть?

3

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Алексей

Описание

Продается участок 3 Га в Г.О. Балашиха. Участок находится в зеленой зоне, всего в 1 км от Новосовинского шоссе.

Категория - Земли сельскохозяйственного назначения

ВРИ - Для сельскохозяйственного производства (участок по генплану и ПЗЗ находится в зоне СХ-2, что позволяет в течении 10 дней по заявлению поменять ВРИ на ведение садоводства)

Получен ПЗУ!

Идеальный вариант для организации небольшого клубного поселка или строительства частного поместья!

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.10.2020 № 99/2020/356776885			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:144	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703
Дата присвоения кадастрового номера:	17.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1
Площадь:	1779 +/- 15 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4135961.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:88
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.10.2020 № 99/2020/356776885			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:144	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственных построек
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. I Мая, д. 25)
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356776885			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:144	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356776885		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:144	
1. Правообладатель (правообладатели):		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 50-50/015-50/015/005/2015-8936/1 от 21.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, с.Новый Милет, строен.1, кад.№ 50:15:0080703:144, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных построек, площадь 1 779 кв. м	
дата государственной регистрации:		21.07.2015	
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:		50-50/015-50/015/005/2015-8936/2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271	
основание государственной регистрации:			
4. Договора участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
-----	--	--

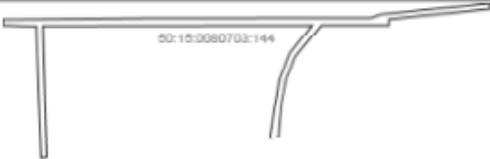
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356776885			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:144	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356776885		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0080703:144	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356776885			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:144	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356776885			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:144	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463733.75	2222956.51	данные отсутствуют	0.1
2	463734.51	2223040.88	данные отсутствуют	0.1
3	463734.69	2223180.96	данные отсутствуют	0.1
4	463736.7	2223187.33	данные отсутствуют	0.1
5	463742.88	2223253.3	данные отсутствуют	0.1
6	463739.7	2223253.58	данные отсутствуют	0.1
7	463733.92	2223191.94	данные отсутствуют	0.1
8	463730.56	2223191.98	данные отсутствуют	0.1
9	463730.49	2223150.6	данные отсутствуют	0.1
10	463711.36	2223134.59	данные отсутствуют	0.1
11	463697.33	2223129.04	данные отсутствуют	0.1
12	463684.15	2223126.42	данные отсутствуют	0.1
13	463661.85	2223124.39	данные отсутствуют	0.1
14	463661.26	2223119.15	данные отсутствуют	0.1
15	463675.5	2223121.38	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356776885			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:144	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	463696.81	2223124.84	данные отсутствуют	0.1
17	463713.44	2223131.24	данные отсутствуют	0.1
18	463730.48	2223145.2	данные отсутствуют	0.1
19	463730.22	2222980.94	данные отсутствуют	0.1
20	463649.61	2222983.11	данные отсутствуют	0.1
21	463649.38	2222979.67	данные отсутствуют	0.1
22	463729.97	2222976.9	данные отсутствуют	0.1
23	463730.58	2222956.34	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356779166			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:146	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0080703
Дата присвоения кадастрового номера:	17.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1
Площадь:	262 +/- 6 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	610205.86
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080703:88
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779166			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:146	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для производственных построек		
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Мая, д. 25)		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779166			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:146	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779166			
Кадастровый номер:		50:15:0080703:146	
1. Правообладатель (правообладатели):		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 50-50/015-50/015/005/2015-8938/1 от 21.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, с.Новый Милет, строен.1, кад.№ 50:15:0080703:146, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных построек, площадь 262 кв. м	
вид:		21.07.2015	
дата государственной регистрации:		50-50/015-50/015/005/2015-8938/2	
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприращения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
--	--

Государственный регистратор		ФГИС 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				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356779166			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:146	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356779166			
Кадастровый номер:			50:15:0080703:146	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
27.10.2020	№ 99/2020/356779166		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:15:0080703:146	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463742.88	2223253.3	данные отсутствуют	0.1
2	463750.53	2223334.99	данные отсутствуют	0.1
3	463750.56	2223335.29	данные отсутствуют	0.1
4	463747.36	2223335.36	данные отсутствуют	0.1
5	463743.54	2223294.5	данные отсутствуют	0.1
6	463739.7	2223253.58	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
27.10.2020	№ 99/2020/356785226		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147893	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	35866 +/- 66 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	156375.76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080801:21
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(ИДЗ объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356785226		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147893
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Мая, д. 25)	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(ИДЗ объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356785226		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147893
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». 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:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
27.10.2020 № 99/2020/356785226	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:147893
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50-50/015-50/015/004/2015-2663/3 от 13.10.2015
вид:	Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, кад. № 50:15:0000000:147893, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 35 866 кв. м
дата государственной регистрации:	13.10.2015
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:	50-50/015-50/015/004/2015-2663/4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.10.2015 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
--	--

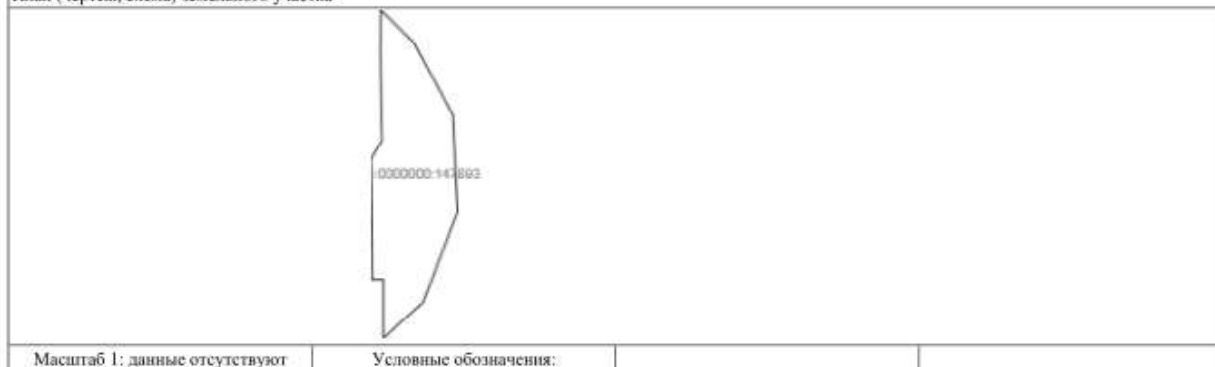
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356785226			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147893	

План (чертеж, схема) земельного участка



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			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356785226			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147893	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356785226			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147893	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	464020.74	2223447.35	данные отсутствуют	0.1
2	463981.62	2223491.11	данные отсутствуют	0.1
3	463878.68	2223547.32	данные отсутствуют	0.1
4	463744.32	2223553.7	данные отсутствуют	0.1
5	463618.78	2223505.7	данные отсутствуют	0.1
6	463569.08	2223450.73	данные отсутствуют	0.1
7	463650.64	2223450.83	данные отсутствуют	0.1
8	463650.64	2223435.88	данные отсутствуют	0.1
9	463818.28	2223434.24	данные отсутствуют	0.1
10	463842.96	2223448.91	данные отсутствуют	0.1
11	463856.58	2223448.63	данные отсутствуют	0.1
12	463967.32	2223446.83	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779422			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147894	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	1290 +/- 13 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8062.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0080801:21
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779422			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147894	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779422			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147894	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0080801:22. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». 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:	Манджиева Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779422			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147894	
1. Правообладатель (правообладатели):		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 50-50/015-50/015/004/2015-2664/1 от 13.10.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, кад. № 50:15:0000000:147894, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1 290 кв. м	
вид:		13.10.2015	
дата государственной регистрации:		50-50/015-50/015/004/2015-2664/2	
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:		с 13.10.2015 по 30.11.2025	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011	
основание государственной регистрации:			
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779422			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147894	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779422			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147894	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	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

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356779422		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:147894	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463650.64	2223435.88	данные отсутствуют	0.1
2	463650.64	2223450.83	данные отсутствуют	0.1
3	463569.08	2223450.73	данные отсутствуют	0.1
4	463555.57	2223435.79	данные отсутствуют	0.1
5	463593.77	2223436.44	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1144394

1	Кадастровый номер: 50:15:0080703:144	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0080703				
5	Предшественник номера: 50:15:0080703:88	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.06.2015		
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Для производственных построек				
12	Площадь: 1779 +/- 15 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 2992366.95 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:15:0080703:146, 50:15:0080703:145				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:15:0080703:88				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 18.06.2020.				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильева Елена Сергеевна, 77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911), Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Млз, д. 25), 05.06.2015 г.				

Начальник Балашихинского отдела		О. А. Коломина
(полное наименование должности)	подпись	(инициалы, фамилия)

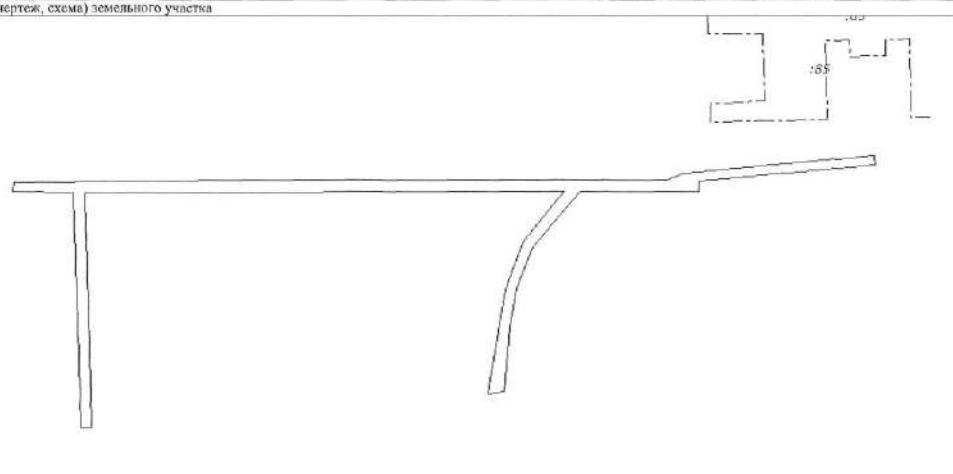
М.П.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
НАЧАЛЬНИКА
ЦАРЬКОВА Е.А.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1144394

1	Кадастровый номер: 50:15:0080703:144	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:1500		Условные знаки: —		
Начальник Балашихинского отдела (полное наименование должности)		 (подпись) М.П.		О. А. Климова (инициалы, фамилия) ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ЦАРЬКОВА Е.А.	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

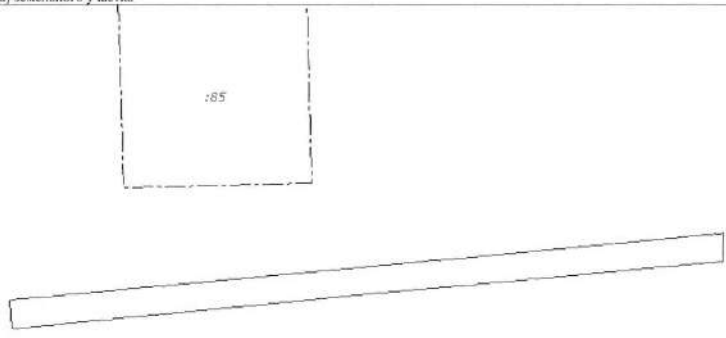
"22" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1144395

1	Кадастровый номер: 50:15:0080703:146	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0080703				
5	Предыдущие номера: 50:15:0080703:88	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.06.2015		
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет, строение 1				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Для производственных построек				
12	Площадь: 2621/-6 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 440697.10 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:15:0080703:145, 50:15:0080703:144				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:15:0080703:88				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 18.06.2020.				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильева Елена Сергеевна, 77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25), 05.06.2015 г.				
Начальник Балашихинского отдела (полное наименование должности)		 (подпись) М.П.		О. А. Климова (инициалы, фамилия) ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ЦАРЬКОВА Е.А.	

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1144395

1	Кадастровый номер:	50:15:0080703:146	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
						
5	Масштаб 1:500		Условные знаки: —			
Начальник Бюллетенского отдела (полное наименование должности)			ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ЦАРЬКОВА Е.А.			

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"07" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1762590

1	Кадастровый номер:	50:15:0000000:147893	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000				
5	Предыдущие номера:	50:15:0080801:21	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.09.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Балашихинский район					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства					
12	Площадь: 35866+/-66 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 772553.64 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:15:0000000:147894					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:15:0080801:21					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 02.09.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильева Елена Сергеевна, 77-10-29, ООО "Бизнес-аргент" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25), 24.08.2015 г.					
Начальник Балашихинского отдела (полное наименование должности)			О.А. Климкина ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ЦАРЬКОВА Е.А.			

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"07" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1762590

1	Кадастровый номер:	50:15:0000000:147893	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:4500					
Условные знаки: —						
Начальник Балашихинского отдела (полное наименование должности)						
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА О. А. Крыжанина (инициалы, фамилия) ЦАРЬСОВА Е.А.						

 Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"07" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1762589

1	Кадастровый номер:	50:15:0000000:147894	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000				
5	Предшущие номера:	50:15:0080801:21	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.09.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Балашихинский район					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства					
12	Площадь: 1290 +/- 13 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 27786,60 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:15:0000000:147893					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:15:0080801:21					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 02.09.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильева Елена Сергеевна, 77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Мая, д. 25), 24.08.2015 г.					
Начальник Балашихинского отдела (полное наименование должности)						
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА О. А. Крыжанина (инициалы, фамилия) ЦАРЬСОВА Е.А.						

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"07" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1762589

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:147894	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
50:15:0000000					
5	Масштаб: 1:900	Условные знаки: —			

Начальник Балашихинского отдела
(полное наименование должности)

О.А. Клямкина
(подпись)

ПАРЫЖЕВ Е.А.
(полное наименование)

Общество с ограниченной ответственностью
«БизнесГарант»

115002, Москва г, Мотыльский М. пер, дом № 2, корпус 1, квартира 1
ИНН/ОГРН 7736236953/773601001

По месту требования
«07» декабря 2015 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ООО «БизнесГарант» была проведена топографическая съемка принадлежащих владельцам инвестиционных пасов Закрытого пашного инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности следующих земельных участков:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных построек, общая площадь 11 192 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, с. Новый Мисет, строение 1, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0080703:126;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 35 866 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:147893;

В ходе геодезических работ было установлено:

- 1) по территории земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:147893 проходит распределительный газопровод высокого давления, в охранный зоне указанного газопровода находится 6355 кв.м. указанного земельного участка;
- 2) вдоль границы земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:126 проходит распределительный газопровод высокого давления, в охранный зоне указанного газопровода находится 59 кв.м. указанного земельного участка.

Приложения:

1. Приложение №1 – Схема расположения земельных участков.
2. Копия Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;
3. Копия свидетельства о регистрации юридического лица.

Генеральный директор ООО «БизнесГарант» Ю.В. Киселев

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, регистрационный номер в государственном реестре СРО И-005-26102009

"Объединение инженеров изыскателей"
искоммерческое партнерство саморегулируемая организация

107023, г. Москва, м.п. Журовская, д. 2, стр. 2, этаж 5, пом. 1
г. Москва

07 ноября 2014 г.
www.obiektiv-izsk.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ДОПУСКЕ К ОПРЕДЕЛЕННОМУ ВИДУ ИЛИ ВИДАМ РАБОТ, КОТОРЫЕ ОКАЗЫВАЮТ ВЛИЯНИЕ НА БЕЗОПАСНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ И.005.77.1183.11.2014

Выдано члену саморегулируемой организации:

Общество с ограниченной ответственностью "БизнесАранг"

ОГРН 1037736021730, ИНН 7756236953
119002, г. Москва, Малый Могилевский переулок, д. 2, пом. 1, комн. 1

Основание выдачи Свидетельства:
протокол заседания Совета Партнерства от 06 ноября 2014 г. № 51660-1-2014/И

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с 07 ноября 2014 г.
Свидетельство без приложения не действительно.
Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.
Свидетельство выдано взамен ранее выданного от 27 декабря 2012 г. № И.005.77.1183.12.2012.

Президент

В.А. Аксюткин




ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от «7» ноября 2014 г.
№ И.005.77.1183.11.2014

ВИДЫ
работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член некоммерческого партнерства саморегулируемой организации "Объединение инженеров изыскателей" имеет Свидетельство

Общество с ограниченной ответственностью "БизнесАранг"

№	Наименование вида работ
1.	Работы в составе проекта (проектно-сметных и сметных)
1.1.	Создание проектных документов, смет
1.2.	Создание и обновление инженерно-строительных планов в масштабах 1:200 - 1:2500, в том числе в цифровой форме, схемы размещения инженерных систем и коммуникаций
1.3.	Трассирование линейных объектов
1.4.	Специальные геодезические и топографические работы при строительстве и реконструкции зданий и сооружений

Президент

В.А. Аксюткин




Страница 1 из 1

77 01695381

Форма № П 5 1 0 0 1 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "БизнесГарант" (полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "БизнесГарант" (сокращенное наименование юридического лица)

ООО "БизнесГарант" (фирменное наименование)

28 июля 2003 (Дата) (месяц) (год)

1 0 3 7 7 3 6 0 2 1 7 3 0

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №36 по Юго-Западному административному округу г.Москвы (Наименование регистрирующего органа)

Зам. руководителя ИМНС РФ № 36 по ЮЗАО г. Москвы

Е.А.Мартынова (подпись, ФИО)

серия 77 № 001695381

77 01332788

Форма № П 5 1 0 0 1 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года №146-ФЗ, юридическому лицу Обществу с ограниченной ответственностью «БизнесГарант» (полное наименование в соответствии с учредительными документами) 19334, г. МОСКВА, пр-кт. ЛЕНИНСКИЙ, д. 32 (адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа СВИДЕТЕЛЬСТВО (наименование)

реквизиты документа Серия 77 № 001695381 1037736021730 от 28.07.2003 (номер, серия и дата регистрации/регистрация юридического лица)

наименование органа, выдавшего/утвердившего документ ИМНС РОССИИ №36 ПО ЮЗАО Г.МОСКВЫ

и подтверждает постановку юридического лица на учет 29.07.2003 (число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекция МНС России №36 по ЮЗАО г. Москвы (наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему

Идентификационный ИНН юридического лица 7 7 3 6 2 3 6 9 5 3

Номера с кодом причины Налогоплательщика: 7 7 3 6 0 1 0 0 1

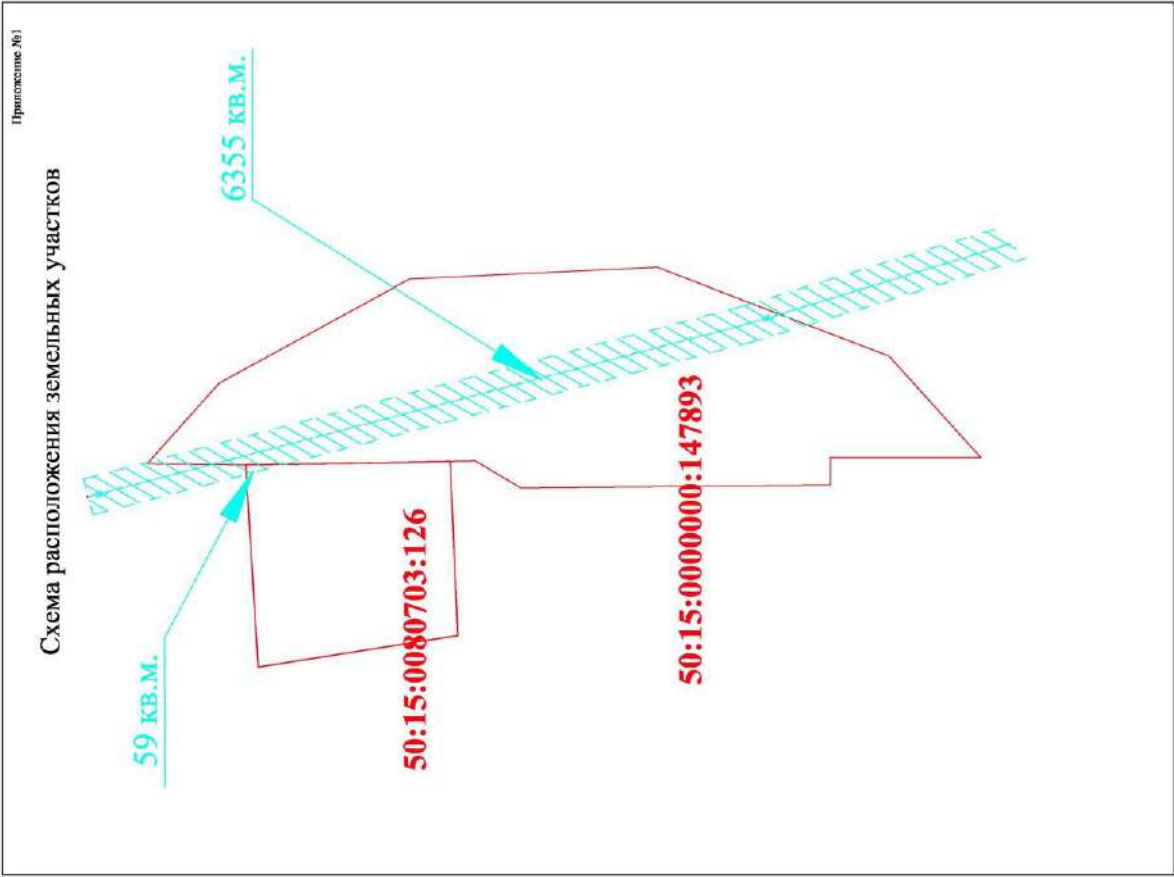
Дата выдачи Свидетельства 29.07.2003 (число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подписывается в случае внесения приведенных в нем сведений, а также в случае дублирования.

Зам. руководителя ИМНС РФ № 36 по ЮЗАО г. Москвы

М.П. Мартынова Е.А. (подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 001332788





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 3.2. 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 величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты 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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты 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: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось 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 Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Елиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан
Валерию Михайловичу
в том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 26 марта 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на Москвском
государственном техникуме цифровых
образовательных технологий
«О.И.И.И.»)
по программе профессиональной переподготовки
специальности по специальности «Ученая
специальности предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 марта 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Валерию
Валерия Михайловича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятий (бизнеса)

Город Москва 2012

Председатель государственной
аттестационной комиссии
И.И.И.И.
Директор (инспектор)

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное агентство по образованию
Государственный институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации
Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное агентство по образованию
Государственный институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное агентство по образованию
Государственный институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - Фр. 12 № 464.



Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R3767

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БУЛАВКА ВАЛЕРИЙ МИХАЙЛОВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма		Страховая премия	
10 000 000 руб. 00 коп.		5 000 руб. 00 коп.	
(Десять миллионов рублей 00 копеек)		(Пять тысяч рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,05%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» мая 2022 г.	по «23» мая 2023 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


/А.С. Иванов/
М.П. 

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» мая 2022 г.

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

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.