

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/23-274

от 19 июня 2023 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости,
входящих в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение №274 от «19» июня 2023 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	19 июня 2023 г.
Дата составления отчета:	19 июня 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	9
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица	11
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	12
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	13
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.12. Методология определения справедливой стоимости	14
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	21
2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации	28
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	29
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	29
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	30
3.1. Общие положения	30
3.2. Анализ рынка	30
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	30
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	43
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	46
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	47
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	60
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	62
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	62
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	64
5.1. Общие положения	64
5.2. Общие понятия оценки	64
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	65
5.4. Согласование результатов оценки	72
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	73
6.1. Выбор подходов и методов оценки	73
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	74
6.2.1. Общие положения	74
6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж	74
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	86
6.3.1. Общие положения	86
6.3.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования	88
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	98
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	99
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
госпоже Борзовой Е.В.**

«19» июня 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 274 от «19» июня 2023 г. 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 земельных участков, 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: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 6 668 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:140;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 2 584 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:141;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 950 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:142.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Оценка проведена по состоянию на 19 июня 2023 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 ООО «Абсолют страхование». 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.

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) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». 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:

91 000 000
(Девяносто один миллион)
рублей

В том числе:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	6 668	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многофункционального комплекса с автостоянкой	Московская обл. г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:140	57 200 000
2	2 584	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многофункционального комплекса с автостоянкой	Московская обл. г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:141	24 700 000
3	950	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многофункционального комплекса с автостоянкой	Московская обл. г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:142	9 100 000

Примечание: 1. В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

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



Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 274 от «19» июня 2023 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

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

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.
Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 6 668 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:140	электричество, водоснабжение, водоотведение	55 800 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 2 584 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:141	электричество, водоснабжение, водоотведение	24 100 000
3	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 950 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:142	электричество, водоснабжение, водоотведение	8 900 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.
Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0040501:140	есть	Договор аренды недвижимого имущества № 1 от 12.12.2016 г. Договор аренды недвижимого имущества № 1МА 3У/300 от 31.05.2018 г. Договор аренды недвижимого имущества от 09.02.2021 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:0040501:141	есть	Договор аренды недвижимого имущества от 25.08.2022 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:15:0040501:142	есть	Договор аренды недвижимого имущества от 25.08.2022 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной

стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 19.06.2023 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 19.06.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- 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 об оценке.
- 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 целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, 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 оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, 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 оценочную компанию 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 оценочной компании 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 об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость объектов.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3322-20 от 27.03.2020 г. (регистрационный № 2121 от 27.03.2020 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 20.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №018719-1 от 22 марта 2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года.
Номер контактного телефона оценщика	+7 (926) 383-06-56
Почтовый адрес оценщика	142438, Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, ул. 3-я Полевая, д. 29.
Адрес электронной почты оценщика	antonina2821@mail.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-008727/22, выдан 20.07.2022 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2022 г. по 22.08.2023 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва. ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. 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»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019

Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица

Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000162, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 21.11.2022 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

[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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО № XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200

от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица

Объектами оценки являются – земельные участки, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Количественные и качественные характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень, количественные и качественные характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 6 668 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:140	электричество, водоснабжение, водоотведение	55 800 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 2 584 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:141	электричество, водоснабжение, водоотведение	24 100 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 950 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:142	электричество, водоснабжение, водоотведение	8 900 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объект (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».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки – данные об ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0040501:140	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
2	50:15:0040501:141	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:15:0040501:142	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 5.

Таблица 5.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ № 267048 от 07.04.2016 г.	копия
2	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ № 267049 от 07.04.2016 г.	копия
3	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ № 267047 от 07.04.2016 г.	копия
4	Кадастровая выписка о земельном участке	№ МО-16/3В-384885 от 18 февраля 2016 года	копия
5	Кадастровая выписка о земельном участке	№ МО-16/3В-384953 от 18 февраля 2016 года	копия
6	Кадастровая выписка о земельном участке	№ МО-16/3В-385033 от 18 февраля 2016 года	копия
7	Договор аренды недвижимого имущества	б/н от 09.02.2021 года	копия
8	Договор аренды недвижимого имущества	б/н от 25.08.2022 года	копия
9	Договор аренды недвижимого имущества	№ 1 от 12.12.2016 г.	копия
10	Договор аренды недвижимого имущества	№ 1МА ЗУ/300 от 31.05.2018 г.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 5, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Собственник объекта (объектов) 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.

1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)»

при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;

- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0040501:140	6 668	не применяется	57 200 000	не использовался	57 200 000
50:15:0040501:141	2 584	не применяется	24 700 000	не использовался	24 700 000
50:15:0040501:142	950	не применяется	9 100 000	не использовался	9 100 000
Итого					91 000 000

* - 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 полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 5), 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 оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта

оценки.

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для целей оценки, в том числе:

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

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

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, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

1.12. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

(а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду 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 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

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

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

Общее описание объекта оценки.

При проведении настоящей оценки Объектами оценки являются земельные участки, 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: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 6 668 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:140;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 2 584 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:141;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, общая площадь 950 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:142.

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», что подтверждается представленными Заказчиком документами.

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. 6.

Таблица 6.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0040501:140	55 800 000
50:15:0040501:141	24 100 000
50:15:0040501:142	8 900 000

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде доверительного управления, что подтверждается соответствующими записями в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на оцениваемый земельный участок.

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, удостоверяемые 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.

Остальные земельные участки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированных долгосрочных Договоров аренды оцениваемых земельных участков.

Основные положения Договоров аренды представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Основные положения Договоров аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Характеристики договоров аренды участка с кадастровым номером 50:15:0040501:140	
Реквизиты Договора	Договор №1 аренды недвижимого имущества от 12.12.2016 г.
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	ООО «Лукино»
Период действия Договора аренды	договор считается заключенным на неопределенный срок
Цель аренды	для размещения временных рекламных конструкций
Ежемесячная арендная плата	1 000 руб., в том числе НДС

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь арендуемого участка, кв.м	6 668
Арендуемая площадь, кв.м	20
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества №1МА ЗУ/300 от 31.05.2018 г.
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	ООО «Березка»
Период действия Договора аренды	с 01.05.2018 г. на 11 месяцев. Согласно п.1.6. в случае, если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают.
Цель аренды	для использования по целевому назначению земельного участка
Ежемесячная арендная плата	15 000 руб., в том числе НДС
Площадь арендуемого участка, кв.м	6 668
Арендуемая площадь, кв.м	300
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков б/н от 09.02.2021 г. с приложением № 1
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Гражданин РФ Петров Владимир Владимирович
Период действия Договора аренды	с 01.01.2019 г. на 11 месяцев. Согласно п.1.2. в случае, если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают.
Цель аренды	для создания и эксплуатации площадки для стоянки и обслуживания автотранспортной техники
Ежемесячная арендная плата	30 000 руб., в том числе НДС
Площадь арендуемого участка, кв.м	6 668
Арендуемая площадь, кв.м	600
Характеристики договора аренды участков с кадастровыми номерами 50:15:0040501:141 и 50:15:0040501:142	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков б/н от 25.08.2022 г. с приложением № 1
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Индивидуальный предприниматель Панов Сергей Николаевич
Период действия Договора аренды	с 01.07.2022 г. на неопределенный срок
Цель аренды	для использования по назначению (многофункциональный комплекс с автостоянкой) без права строительства капитальных объектов, с правом строительства временных построек при условии получения необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ разрешений и согласований
Ежемесячная арендная плата	ЗУ с КН 50:15:0040501:141: 7 000,00 руб., в том числе НДС ЗУ с КН 50:15:0040501:142: 10 000,00 руб., в том числе НДС
Площадь арендуемого участка, кв.м	ЗУ с КН 50:15:0040501:141: 2 584 ЗУ с КН 50:15:0040501:142: 950
Арендуемая площадь, кв.м	ЗУ с КН 50:15:0040501:141: 75 ЗУ с КН 50:15:0040501:142: 45

В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращён арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределённый срок.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.

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 свободным от обременений в виде залога, ипотеки.

Учитываются существующие ограничения (обременения) права в виде:

- Договоров аренды земельного участка: б/н от 09.02.2021 г., №1 от 12.12.2016 г., №1 МА ЗУ/300 от 31.05.2018 г. для земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0040501:140;

- Договора аренды земельных участков б/н от 25.08.2022 г. для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0040501:141 и 50:15:0040501:142.

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

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности владельцев инвестиционных паёв ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

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

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

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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. 5.

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 2.2. 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 1.9.

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.

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 объектов (земельных участков) и их разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты указанные в задании на оценку	земли населенных пунктов	многофункциональный комплекс с автостоянкой

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 5.

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. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022

год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до

20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»).

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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

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

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

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

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

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

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

Таблица 9.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0040501:140	Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая
50:15:0040501:141	Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая
50:15:0040501:142	Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая

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

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

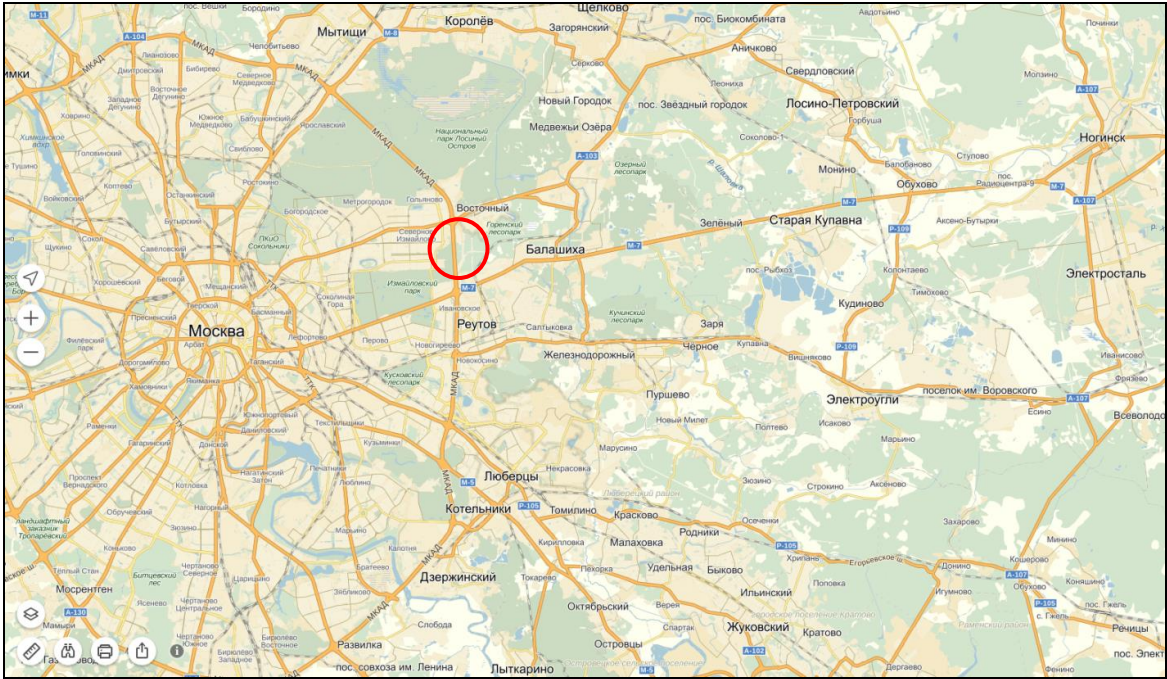
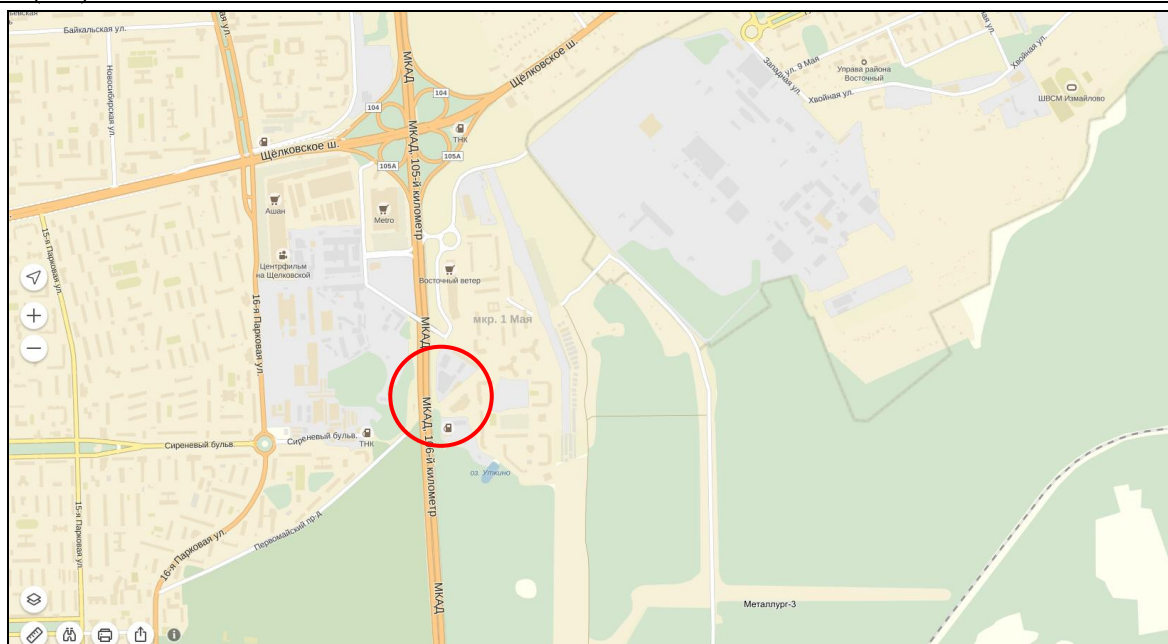


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

**Рис. 2. Местоположение объектов оценки.**

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 5, а также данные, предоставленные Заказчиком.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 10.

Таблица 10.**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
50:15:0040501:140	ТЗ № 2	ТЗ № 3	0,3 км в районе Щелковского шоссе
50:15:0040501:141	ТЗ № 2	ТЗ № 3	0,3 км в районе Щелковского шоссе
50:15:0040501:142	ТЗ № 2	ТЗ № 3	0,3 км в районе Щелковского шоссе

Источник: 1. Анализ Оценкаком документов, представленных в табл. 5.

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

3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 11.

Таблица 11.**Физические характеристики объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040501:140	6 668	электричество, водоснабжение, водоотведение	без сильных перепадов высот	нет



Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040501:141	2 584	электричество, водоснабжение, водоотведение	без сильных перепадов высот	нет
50:15:0040501:142	950	электричество, водоснабжение, водоотведение	без сильных перепадов высот	нет

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 5. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

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

Данные об экономических характеристиках объекта оценки представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об экономических и иных характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0040501:140	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0040501:141	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0040501:142	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 5.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 5.

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. 14).

Таблица 14.

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 объекты оценки	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 5.

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 - 6.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

2.5. 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.

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

На оцениваемых земельных участках расположены объекты капитального строительства (улучшения), а именно:

- на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0040501:140 расположено здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001;
- на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0040501:141 расположено здание гаража, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01457:002;
- на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0040501:142 расположено нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600.

В соответствии с допущениями, на которых должна основываться оценка, указанными в задании на оценку, стоимость объектов оценки определяется без учета стоимости улучшений (объектов капитального строительства), расположенных на них.

Таким образом, стоимость улучшений (объектов капитального строительства), расположенных на оцениваемых земельных участках, в настоящем отчете не определялась.

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 положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2022г

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества. Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно). Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

4. В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г). Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г. Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели). В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г.

+0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел. (SA)	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
млн чел. (SA)	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Уровень безработицы в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь–ноябрь 2022 г.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ на май-июнь 2023г²

В мае 2023 года на потребительском рынке рост цен замедлился до 0,31% м/м. Год к году инфляция составила 2,51% г/г. Замедление инфляции в мае обусловлено снижением цен в секторе продовольственных товаров (-0,31% м/м после 0,29% м/м в апреле 2023 г.) на фоне удешевления плодоовощной продукции (-3,80% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,21% м/м. В секторе непродовольственных товаров рост цен составил 0,34% при удорожании легковых автомобилей, средств связи, строительных материалов. В секторе услуг темпы роста цен увеличились до 1,13% за счет ускорения роста цен на услуги, связанные с туризмом.

На неделе с 30 мая по 5 июня 2023 г. цены выросли на 0,21%. Год к году инфляция составила 2,68% г/г. На продовольственные товары снижение цен продолжилось (-0,04%) при сохраняющемся удешевлении плодоовощной продукции (-1,61%), на остальные продовольственные товары рост цен сохранился на уровне прошлой недели. В секторе непродовольственных товаров рост цен составил 0,33% на фоне удорожания легковых автомобилей и сезонного роста цен на строительные материалы. В секторе услуг цены выросли на 0,41% при увеличении темпов роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы и услуги санаториев.

Потребительская инфляция в мае

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в мае 2023 г. составила 0,31% м/м (апрель 2023 г.: 0,38% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,21% м/м SA1 (0,32% м/м SA месяцем ранее). Год к году инфляция составила – 2,51% г/г (в апреле: 2,31% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров в мае зафиксирована дефляция: цены снизились на - 0,31% после роста на 0,29% в апреле, с исключением сезонного фактора – снижение цен составило - 0,38% м/м SA (рост на 0,02% м/м SA месяцем ранее). Возобновилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-3,80% после роста в апреле на 1,61% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,21% (0,09% м/м в апреле). При этом замедлился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, мука. Ускорило снижение цен на масложировую и молочную продукцию, яйца. Вместе с тем продолжили дорожать мясопродукты, что отчасти обусловлено сезонными факторами, а также рыбопродукты и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров в мае 2023 г. цены выросли на 0,34% (0,15% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора рост цен составил 0,35% м/м SA после 0,16% м/м SA месяцем ранее. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен увеличились (0,23% м/м после роста на 0,14% м/м в апреле). Легковые автомобили подорожали на 0,72% (0,68% в апреле). Продолжили расти цены на строительные материалы, средства связи (смартфоны) и медицинские товары, возобновилось удорожание моющих и чистящих средств. При этом продолжили дешеветь телерадиотовары, электротовары и другие бытовые приборы, снизились цены на трикотажные изделия, обувь. На бензин цены выросли на 0,95% (0,05% в апреле).

4. В секторе услуг в мае 2023 г. темпы роста цен увеличились до 1,13% м/м после 0,79% м/м в апреле. С исключением сезонного фактора – рост замедлился до 0,84% м/м SA после 0,94% м/м SA месяцем ранее. Традиционно ускорился рост цен на услуги, связанные с туризмом: зарубежный туризм, услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги. Повысились темпы роста цен на услуги пассажирского транспорта за счет удорожания услуг воздушного транспорта, при этом замедлился рост цен на железнодорожном транспорте. Также замедление роста цен зафиксировано на услуги образования, медицинские услуги, услуги банков. Подешевели услуги организаций культуры за счет снижения цен на билеты в театры и кинотеатры.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В МАЕ 2023 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	май.23	апр.23	мар.23	фев.23	январ.23	дек.22	2021	2020
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,51	2,31	3,51	10,99	11,77	11,94	8,39	4,91
в % к предыдущему месяцу	0,31	0,38	0,37	0,46	0,84	0,78	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,21	0,32	0,27	0,20	0,43	0,58	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,91	-0,01	2,57	9,33	10,16	10,29	10,62	6,69
в % к предыдущему месяцу	-0,31	0,29	0,13	0,79	1,32	0,60	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,38	0,02	0,00	0,18	0,50	0,09	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,16	-0,26	0,12	11,22	12,19	12,70	8,58	4,79
в % к предыдущему месяцу	0,34	0,15	0,14	-0,08	0,21	0,05	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,35	0,16	0,07	-0,12	0,14	0,04	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,02	9,43	9,73	13,01	13,47	13,19	4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	1,13	0,79	0,97	0,72	1,01	2,04	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,84	0,94	0,91	0,64	0,68	2,01	-	-

Потребительская инфляция с 30 мая по 5 июня

1. За период с 30 мая по 5 июня 2023 г цены выросли на 0,21%. Год к году инфляция составила 2,68% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,04% (-0,03% на предыдущей неделе) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-1,61%). На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,10%, как и неделей ранее). Подорожали масложировая продукция, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия. Вместе с тем ускорилось снижение цен на муку и молочную продукцию, продолжили дешеветь яйца, замедлился рост цен на мясопродукты и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,33% после роста на 0,13% неделей ранее. Увеличились темпы роста цен на легковые автомобили (0,96% после 0,08%). Сохранился сезонный рост цен на строительные материалы, увеличились темпы роста цен на моющие и чистящие средства, медицинские товары. При этом снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,61% после роста на 0,23%), продолжилось снижение цен на обувь, одежду и белье.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен увеличились (0,41% после роста на 0,19% неделей ранее). На фоне начала сезона отпусков увеличились темпы роста цен в сфере туристических услуг (3,56% после роста на 1,20%) при удорожании услуг санаториев и авиабилетов на внутренние рейсы. Рост цен на услуги гостиниц сохранился на уровне прошлой недели. Вместе с тем снизились темпы роста цен на бытовые услуги (0,05% после 0,12%) за счет замедления роста цен на парикмахерские услуги и мойку легкового автомобиля, при этом рост цен на услуги по ремонту телевизоров сохранился практически на уровне предыдущей недели (0,10%).
Мировые рынки

5. В мае индекс продовольственных цен ФАО снизился на -2,6% м/м и на -21,3% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров (в апреле 0,5% м/м и -19,4% г/г). Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-8,7% м/м), зерновые (-4,8% м/м) и молочная продукция (-3,2% м/м). Мясо (1,0% м/м) и сахар (5,5% м/м) продолжили дорожать четвертый месяц подряд. На неделе с 30 мая по 5 июня на мировых рынках продовольствия цены выросли на 2,2% после стабилизации неделей ранее. В годовом выражении в июне цены снизились на -15,2% г/г. На отчетной неделе выросли цены на пшеницу в США (5,6%) и Франции (4,4%), пальмовое масло (2,3%) и свинину (5,6%) после снижения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (0,6%), соевые бобы (4,1%), соевое масло (6,6%) и говядину (2,0%). Продолжили снижаться цены на сахарсырец (-3,7%) и белый сахар (-4,3%).

6. На мировом рынке удобрений цены уменьшились на -3,6% (-17,0% неделей ранее) из-за сокращения котировок на азотные (-6,7%) и смешанные удобрения (-0,6%). В годовом выражении в июне снижение цен составило -42,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала. Цены изменялись от -4,0% до +5,6% (от -1,1% до +0,7% неделей ранее). Подорожала железная руда (5,6%) после снижения цен на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться цены на лом черных металлов (1,6%). Снизились котировки на арматуру (-1,8%) и металлический прокат (-4,0%) после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на -14,6% г/г.

На рынке цветных металлов котировки выросли на 1,0% (0,5% неделей ранее) за счет удорожания алюминия (0,9%) и меди (2,6%). Никель подешевел (-0,6%) после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в июне стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -13,4% г/г.

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 30 МАЯ ПО 5 ИЮНЯ

2023 г.											22/21
	с начала июня	05.06.2023	30.05.2023	30 мая-5 июня	23-29 мая	июнь (с нач. года)	июнь (г/г)	июнь (м/м)	май (м/м)		
Продовольствие											
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,0	229	217	5,6	-0,9	-21,2	-39,1	-1,0	-7,2	28,7	
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	5,8	247	236	4,4	-1,0	-25,4	-39,8	-3,4	-8,7	26,3	
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,6	235	234	0,6	4,6	-11,9	-20,5	-1,0	-6,9	19,3	
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,8	676	707	-4,3	-0,7	22,0	21,7	-3,4	4,3	14,7	
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,6	538	558	-3,7	-1,7	21,8	31,5	-4,2	5,2	5,5	
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,9	496	476	4,1	1,0	-11,4	-19,6	-2,0	-7,1	10,6	
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	6,6	1086	1019	6,6	2,3	-23,1	-35,6	-1,3	-7,7	20,9	
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,8	487	484	0,7	-3,1	-23,1	-39,5	-9,5	-5,0	6,5	
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	4,7	890	870	2,3	-2,7	-13,6	-44,3	-7,3	-7,4	10,7	
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,4	5348	5242	2,0	12,6	32,1	39,8	9,3	6,1	14,0	
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,3	1881	1782	5,6	-5,5	-2,7	-21,7	8,4	5,1	6,7	
Индекс продовольственных цен ФАО											
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,6	-	
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-21,3	14,3	
Удобрения											
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	0,0	450	453	-0,6	-19,2	-27,4	-42,1	-16,6	-6,1	25,7	
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-0,3	294	315	-6,7	-14,9	-38,5	-43,5	-18,3	3,4	27,0	
Черные и цветные металлы											
Железная руда (фьючерс Даянь), долл./т	7,8	107	101	5,6	-1,1	-14,1	-17,6	-7,6	-10,8	-21,4	
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	1,5	385	379	1,6	0,7	-0,4	-3,0	1,2	-11,5	-3,9	
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-2,0	611	622	-1,8	0,5	-8,2	-13,7	-1,8	-8,7	7,0	
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-3,8	544	567	-4,0	0,5	-4,8	-24,0	-5,3	-8,2	-17,8	
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-0,1	2244	2224	0,9	0,5	-5,6	-12,8	-0,3	-4,1	9,5	
Медь (фьючерс LME), долл./т	3,0	8335	8123	2,6	0,4	-0,4	-8,9	-0,3	-6,1	-5,1	
Никель (фьючерс LME), долл./т	1,5	20898	21027	-0,6	0,5	-30,5	-18,3	-4,9	-6,8	41,8	

3. Социально-экономическое положение Московской области в 1 квартале 2023³.

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,6 млн. человек на 01.01.2023 с учетом итогов ВПН-2020, или 5,9% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2021 года – 6,8 трлн. рублей, или 5,6% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I квартала 2023 года в Московской области наблюдался рост:

- промышленного производства - на 3,7%, в частности, обрабатывающих отраслей – на 4,3% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 11,9%;
- среднесписочной численности работников – на 0,8%.

При этом в сельском хозяйстве, строительстве и на товарном рынке отмечена отрицательная динамика:

- производство продукции сельского хозяйства – снизилось на 3,7%;
- объем строительных работ – на 15,6% (2 место по объему);
- ввода жилья – на 36,1% (1 место по объему);
- розничный товарооборот – на 13,7% (2 место по объему);
- оборот оптовой торговли – на 13,3% (3 место по объему);

³ <https://mef.mosreg.ru/download/document/11921920>

- объема платных услуг – на 1,4% (3 место по объему);
- оборот общественного питания – на 2,4% (3 место по объему).

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 10,71% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,31%, непродовольственные – на 10,25%, услуги – на 15,32%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2023 года составила 16 тыс. человек, что на 18,2% ниже уровня конца марта прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,39% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (23,2% добавленной стоимости по итогам 2021 года).

В I квартале 2023 года индекс промышленного производства составил 103,7%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 79,5%, обрабатывающих производствах – 104,3%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 100,3%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 100,1%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 1 139,3 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2023 года составил 3,5 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 86,1%, или 980,4 млрд. рублей).

В I квартале 2023 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 121,9 млрд. рублей, в том числе 57,8 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 51,4 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 12,7 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 33,5 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 5,7 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 4,7 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 23 млрд. рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,1 млрд. рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2023 года составил 96,3%.

За I квартал 2023 года хозяйствами всех категорий произведено 178,8 тыс. тонн молока (96,6% к уровню I квартала 2022 года), 75,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (91,3%), 45,4 млн. штук куриных яиц (122,5%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 2 162 килограмма против 2 118 килограмм в I квартале 2022 года (рост на 2,1%). По объему производства молока Московская область занимает 3-е место в ЦФО и 12-е место в РФ.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 1,7% (194,1 тыс. голов, из них 93,6 тыс. голов коров), свиней – на 6,9% (327 тыс. голов), овец и коз – на 1,2% (78,8 тыс. голов), птицы – на 11,2% (10,8 млн. голов).

Инвестиции

По итогам I квартала 2023 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно соответствующего уровня 2022 года снизился на 12,6% и составил 223,9 млрд. рублей. По данному показателю Московская область занимает 4 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 2 место – ХМАО, 3 место – ЯНАО).

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями в целом изменили видовую структуру инвестиций. Доля инвестиций в машины и оборудование выросла до 41,6% против 37,3% в I квартале 2022 года. А инвестирование в недвижимость сократилось с 56,7% до 54,2%.

Строительство

В I квартале 2023 года отмечено снижение деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 123,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 15,6% ниже уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 14,3 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 4,1 млн. кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 32,3 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 3 млн. кв. метров, что на 36,1% меньше, чем в I квартале предыдущего года, что объясняется высокой базой 2022 года. При этом организациями-

застройщиками возведено 116 жилых зданий, населением построено 14 тыс. жилых домов, из них 4,2 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 2,2 млн. кв. метров (или 35,6% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта почти четверть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (22,2% по итогам 2021 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I квартале 2023 года составил 806,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 13,7% ниже соответствующего уровня 2022 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (1 400,2 млн. рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,1% приходилось на крупные организации, 11,5% – на малые предприятия, включая микропредприятия, 9,1% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1% – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3% – на розничные рынки и ярмарки.

Доля продаж через интернет при этом составила 10,6% от общего оборота розничной торговли в I квартале 2023 года (прирост на 2,2 п.п. к аналогичному уровню 2021 года).

В товарной структуре оборота 50,7% занимали непродовольственные товары (снижение на 21,9% к уровню I квартала 2022 года в сопоставимых ценах) и 49,3% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 4%).

В I квартале 2022 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 195,4 млрд. рублей, что на 1,4% ниже уровня 2021 года.

Наибольший спад отмечен по следующим видам услуг:

- телекоммуникационные (4,3% от общего объема платных услуг) – на 16,8%;
- бытовые (15,1%) – на 10,8%;
- медицинские (8,5%) – на 6,8%;
- гостиничные (2%) – на 6,7%;
- туристические (0,7%) – на 7,9%;
- образовательные (6,5%) – на 4,3%;
- транспортные (8,5%) – на 4%.

При этом жилищные услуги (9,3% от общего объема услуг) выросли на 2,3%, услуги специализированных коллективных средств размещения (2%) – на 0,9%, юридические услуги (1,1%) – на 7%, спортивные (1,1%) – на 0,6%, услуги учреждений культуры (0,9%) – на 4,6%.

По сравнению с уровнем I квартала 2022 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 10,7%, в том числе продукты питания подорожали на 7,3%, непродовольственные товары – на 10,3%, услуги – на 15,3%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,2 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I квартале 2023 года составила 2,4 млн. человек, что на 0,8% выше уровня 2021 года.

Наибольшая доля работников (20,1% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 18,7% – в торговле, по 8,2% – в транспортировке и хранении грузов и в образовании, 7,8% – в здравоохранении и социальных услугах, 5,9% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

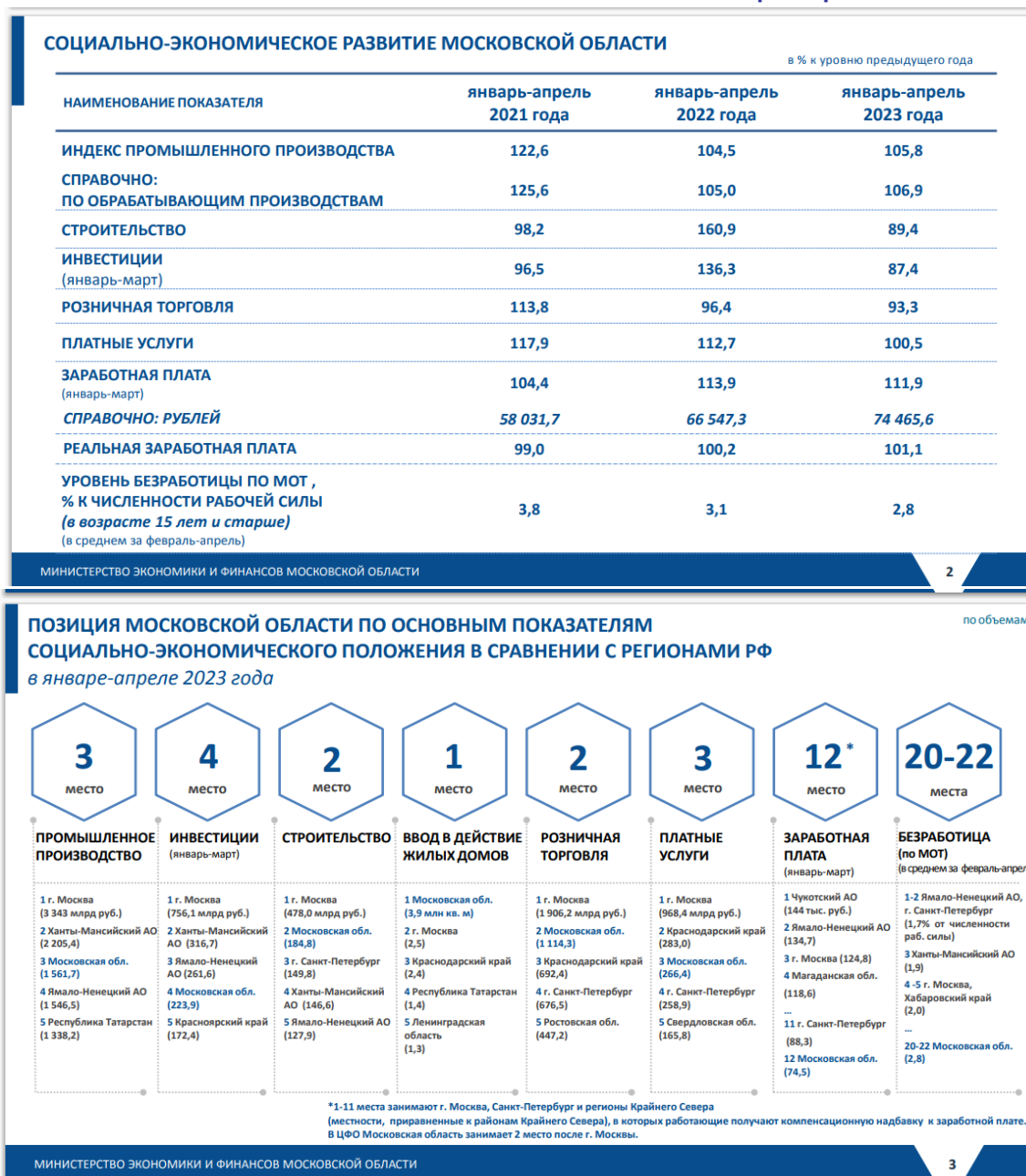
Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за I квартал 2023 года составил 2,9%, что ниже среднероссийского значения на 0,6 п.п. (3,5%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2023 года составил 0,39% (в среднем по России – 0,7%).

В I квартале 2023 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 74 465,6 рубля, что выше соответствующего уровня 2022 года на 11,9%.

На протяжении восьми лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (119,9 тыс. рублей), организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (104,7 тыс. рублей), профессиональную, научную и техническую деятельность (100,8 тыс. рублей). Выше среднеобластного уровня заработная плата сложилась также в транспортировке и хранении (81,9 тыс. рублей), добыче полезных ископаемых (81,9 тыс. рублей) и обрабатывающих производствах (77,3 тыс. рублей).

Социально-экономическое положение Московской области в январе-апреле 2023г⁴4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁵

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную

⁴ <https://mef.mosreg.ru/download/document/11921919>

⁵ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202023%20июнь.pdf>

индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутрисполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики.



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-апреле 2023 года имеют тенденцию к улучшению. Наблюдается рост индексов добычи полезных ископаемых (за исключением природного газа), пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий,

электрического оборудования, электроники, мебели, растут пассажирские перевозки. Снижались цены производителей, что ведет к снижению потребительских цен. Некоторый рост пассажирооборота, платных услуг населению, оборота общественного питания, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, активизация международного туризма косвенно подтверждают наметившуюся тенденцию общеэкономического роста. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока не позитивный: снижение грузооборота, торгового товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезенная в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%).

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к 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 строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы.

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. 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 общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.

7. Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>,

3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2023 года.

5. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно

рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения.

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 сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.

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

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

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

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

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,

местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

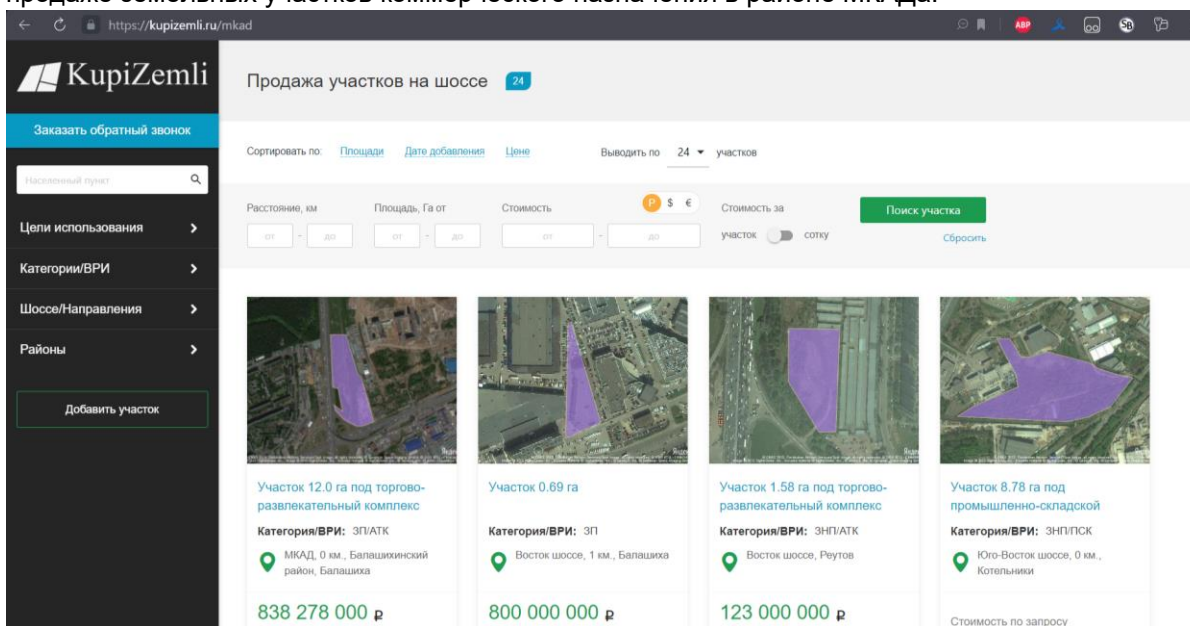
Определение сегмента рынка для оцениваемых объекта

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Незастроенный земельный участок

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенный земельный участок, пригодный для последующей застройки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Редкие объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки рынок земельных участков развит, опубликованы предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения в районе МКАДа:



<https://kupizemli.ru/mkad>

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. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов; земли промышленности
разрешенное использование объекта	для коммерческого строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная в пределах региона	не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 1 км от МКАД
направление	Северо-Восточное, Восточное, Юго-Восточное, Южное
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. 16 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – табл. 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа и передаваемых правах

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Вид передаваемых прав
Объект 1	земли населенных пунктов	для проектирования и строительства центра продаж и технического обслуживания легковых автомобилей	долгосрочная аренда
Объект 2	земли промышленности	для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта	собственность
Объект 3	земли населенных пунктов	под размещение коммерческих объектов	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г.Реутов
Объект 2	Московская область, г. Балашиха, лица Дорофеева, 1 А
Объект 3	Московская область, Ленинский район, совхоз им. Ленина (25 км внешней стороны МКАД)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	ТЗ № 2	ТЗ № 3	до 1 км от МКАД
Объект 2	ТЗ № 2	ТЗ № 3	до 1 км от МКАД
Объект 3	ТЗ № 2	ТЗ № 3	до 1 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	15 800,00	коммуникации на участок не заведены	нет данных	представлена в Приложении 1
Объект 2	111 850,00	коммуникации на участок не заведены	нет данных	представлена в Приложении 1
Объект 3	68 940,00	получены тех.условия на электричество, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	нет данных	представлена в Приложении 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	попадает в зону с особыми условиями строительства

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 2	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	попадает в зону с особыми условиями строительства
Объект 3	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	попадает в зону с особыми условиями строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

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 23.

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
Объект 1	в наличии	нет	зона с особыми условиями строительства
Объект 2	в наличии	нет	зона с особыми условиями строительства, обременение ЛЭП и газопровод
Объект 3	в наличии	нет	зона с особыми условиями строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	123 000 000	7 785
Объект 2	838 278 000	7 495
Объект 3	700 000 000	10 154
	мин	7 495
	макс	10 154
	среднее	8 478
	медиана	7 785
	стандартное отклонение	1 459

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 7 495 руб./кв. м до 10 154 руб./кв. м. Интервал цен указан 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 спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как 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. 25).

Таблица 25.

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 5 - 8 наблюдениям, 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. 26.

Таблица 26.

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; долгосрочная аренда	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 сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли промышленности	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.
- разрешенное использование объекта	многофункциональный комплекс с автостоянкой	представлено в табл.11	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая	представлен в табл. 13	Отличия несущественные, т.к. объекты находятся на МКАД, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследование влияния фактора на цены сопоставимых объектов не требуется	1. Исследование влияния фактора не требуется. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2	ТЗ № 2	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение на 1-й линии автомагистрали	нет	да	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	6 668,0; 2 584,0; 950,0	от 15 800,0 до 111 850,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	в наличии	представлено в табл. 15	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.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- пригодность для строительства и использования по назначению	участок с к.н. 50:15:0040501:140 попадает в зону с особыми условиями строительства; остальные участки - нет	попадают в зону с особыми условиями строительства; наличие обременения в виде ЛЭП и газопровода	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора невозможно.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 26, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- передаваемые права;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- категория земель (вид использования);
- близость к автомагистрали (местоположение);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- пригодность для строительства и использования по назначению.

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

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
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79
- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
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	0,76	0,73	0,79

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке.
Значения коэффициентов, усредненные по городам
России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный
интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

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. 268.

2.4.2. По данным аналитического портала statrile.ru, значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, для земельных участков находятся в следующих диапазонах (табл. 29).

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.04.2023 г

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt. Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					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	0,89	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
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	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития 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	0,90	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости 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	0,88	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90
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	0,79	0,94	0,87	0,90	0,87	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,95	0,83	0,87	0,82	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	0,84	0,95	0,90	0,92	0,90	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 километров 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-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов. Значения величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные об изменении цен в зависимости от функционального назначения земельных участков

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

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. 214.

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. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам региона

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

Таблица 32. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,55	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

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 различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам города

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
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³												
Площадь, сот.		аналог										
		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	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	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. 115.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния на стоимость наличие коммуникаций.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год (см. табл. 34).

Таблица 34.

Таблица 61			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
г. Москва и Московская область			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	1,00
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94

Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,74	0,96

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,67	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,78	0,62	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,96	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,77	0,66	0,88

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. 186-187

Систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций на стоимость земельных участков (см. табл. 35).

Таблица 35.

**Корректировки на наличие коммуникаций
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года**

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежных 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)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
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)	1,02	1,12	1,06
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 подведения 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. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает влияние на удельную стоимость объектов

недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки степень влияния данного фактора при одинаковом виде разрешенного использования исследовано методом парного сравнения продаж.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

Пригодность для строительства

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния данного фактора на стоимость земельных участков.

Значения коэффициентов в зависимости от характеристик участка, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения коэффициентов изменения удельной цены земельных участков в зависимости от конфигурации, формы и рельефа

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства; земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной 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	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источники: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-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.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

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

Таблица 38.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

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. 323.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

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

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. 331.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков аналогичных оцениваемым, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем 7 месяцев (источник: StatRielt).

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	5	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
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	8	19	12	9	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

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 населённых пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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.

Источники. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda>

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

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

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментальный по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

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 земельного участка как свободного, 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 «многофункциональный комплекс с автостоянкой».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «многофункциональный комплекс с автостоянкой».

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **многофункциональный комплекс с автостоянкой**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов капитального строительства (зданий и сооружений) не относящихся к понятию «многофункциональный комплекс с автостоянкой», 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 многофункционального комплекса с автостоянкой, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках строительства многофункционального комплекса с автостоянкой.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 40.

Таблица 40.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с многофункциональным комплексом с автостоянкой	Деятельность, не связанная с многофункциональным комплексом с автостоянкой
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 под строительство многофункционального комплекса с автостоянкой.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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 со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- 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 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 V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы

сравнения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

(спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. 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 V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для

- получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта 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)» 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 общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, 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.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ**6.1. Выбор подходов и методов оценки**

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

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

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

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

Таблица 41.**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 для определения стоимости объектов оценки без учета обременений в виде договора аренды.	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 использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	метод сравнения продаж, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	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 используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду наличия у Оценщика информации о доходах, которые приносят оцениваемые земельные участки принято решение о целесообразности использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельных участков без учета обременений в виде договора аренды используется сравнительный подход в рамках которого используется метод сравнения продаж. Для определения итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

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

6.2.1. 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

При проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется метод сравнения продаж. Также в данном разделе определена стоимость остальных участков без учёта обременений в виде аренды. Полученные стоимости будут использованы в разделе 6.2 данного Отчёта для определения стоимости остальных земельных участков в рамках

доходного подхода.

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор 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.

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, приведенным ниже.

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%.

Описание доступного Оценщику объема данных и характеристики объектов анализа приведены в разделе 4.2.2 и 4.2.3 данного Отчёта.

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи до даты оценки, результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл.42.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов				
Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	15 800,00	123 000 000	7 785
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	111 850,00	838 278 000	7 495
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	68 940,00	700 000 000	10 154

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлено в табл.43-45.

Таблица 43.

Сравнение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0040501:140 площадью 6 668,0 кв. м и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности полная,	долгосрочная аренда полная,	право собственности полная,	право собственности полная,	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
Условия финансирования	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование					
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта	земли населенных пунктов	Отличия существенные, необходимо рассмотреть вопрос о введении поправки на категорию
- разрешенное использование	многофункциональный комплекс с автостоянкой	под строительство торгового складского комплекса	под размещение объектов общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта	под размещение коммерческих объектов	Отличия незначительные, корректировка не требуется, так как все объекты предназначены для размещения объектов коммерческого назначения
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая	Московская область, г. Реутов	Московская область, г. Балашиха, лица Дорофеева, 1 А	Московская область, Ленинский район, совхоз им. Ленина (25 км внешней стороны МКАД)	Отличия незначительные, т.к. объекты находятся на МКАД, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	Отличия незначительные, т.к. объекты находятся на МКАД, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- расположение на 1-й линии автомагистрали	нет	да	да	да	Отличия существенные, вводится поправка на близость к автомагистрали
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	6 668,0	15 800	111 850	68 940	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение, водоотведение	коммуникации на участке не заведены	коммуникации на участке не заведены	получены ТУ на электричество, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот представлена в табл. 6	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- форма объекта		нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- пригодность для строительства и использования по назначению	попадает в зону с особыми условиями строительства	попадает в зону с особыми условиями строительства	попадает в зону с особыми условиями строительства, обременение ЛЭП и газопровод	попадает в зону с особыми условиями строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	Нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	Нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 44.

**Сравнение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0040501:141 площадью 2 584,0 кв. м
и объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности полная,	долгосрочная аренда полная,	право собственности полная,	право собственности полная,	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
Условия финансирования	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование					
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта	земли населенных пунктов	Отличия существенные, необходимо рассмотреть вопрос о введении поправки на категорию
- разрешенное использование	многофункциональный комплекс с автостоянкой	под строительство торгового складского комплекса	под размещение объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта	под размещение коммерческих объектов	Отличия несущественные, корректировка не требуется, так как все объекты предназначены для размещения объектов коммерческого назначения
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая	Московская область, г. Реутов	Московская область, г. Балашиха, лица Дорофеева, 1 А	Московская область, Ленинский район, совхоз им. Ленина (25 км внешней стороны МКАД)	Отличия несущественные, т.к. объекты находятся на МКАД, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	Отличия несущественные, т.к. объекты находятся на МКАД, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- расположение на 1-й линии автомагистрали	нет	да	да	да	Отличия существенные, вводится поправка на близость к автомагистрали
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	2 584,0	15 800	111 850	68 940	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение, водоотведение	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	получены ТУ на электричество, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- форма объекта	представлена в табл. 6	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- пригодность для строительства и использования по назначению	нет	попадает в зону с особыми условиями строительства	попадает в зону с особыми условиями строительства, обременение ЛЭП и газопровод	попадает в зону с особыми условиями строительства	Отличия существенные, вводится поправка на пригодность для строительства и использования по назначению
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	Нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	Нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 45.

Сравнение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0040501:142 площадью 950,0 кв. м и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности полная,	долгосрочная аренда полная,	право собственности полная,	право собственности полная,	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
Условия финансирования	единовременная оплата розничная продажа	единовременная оплата розничная продажа	единовременная оплата розничная продажа	единовременная оплата розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	продажа	продажа	розничная продажа	продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование					
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта	земли населенных пунктов	Отличия существенные, необходимо рассмотреть вопрос о введении поправки на категорию
- разрешенное использование	многофункциональный комплекс с автостоянкой	под строительство торгово-складского комплекса		под размещение коммерческих объектов	Отличия не существенные, корректировка не требуется, так как все объекты предназначены для размещения объектов коммерческого назначения
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая	Московская область, г. Реутов	Московская область, г. Балашиха, лица Дорофеева, 1 А	Московская область, Ленинский район, совхоз им. Ленина (25 км внешней стороны МКАД)	Отличия не существенные, т.к. объекты находятся на МКАД, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	Отличия не существенные, т.к. объекты находятся на МКАД, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	до 1 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- расположение на 1-й линии автомагистрали	нет	да	да	да	Отличия существенные, вводится поправка на близость к автомагистрали
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	950,0	15 800	111 850	68 940	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение, водоотведение	коммуникации на участок не заведены	коммуникации на участок не заведены	получены ТУ на электричество, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- форма объекта	представлена в табл. 6	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- пригодность для строительства и использования по назначению	нет	попадает в зону с особыми условиями строительства	попадает в зону с особыми условиями строительства, обременение ЛЭП и газопровод	попадает в зону с особыми условиями строительства	Отличия существенные, вводится поправка на пригодность для строительства и использования по назначению
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	Нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	Нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 43-45 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- передаваемые права;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- категория земель (вид использования);
- близость к автомагистрали (местоположение)

- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- пригодность для строительства и использования по назначению.

Описание проведенных корректировок.

Поправка на передаваемые права.

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	1,00	0,95

Источник. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3135-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Поскольку оценивается право собственности, к аналогу №1, по которому происходит передача прав долгосрочной аренды, применялась корректировка в размере:

$$(1 / 0,85 - 1) * 100\% = +17,65\%.$$

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга) (см. табл.47).

Таблица 47.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.04.2023 г

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года

Определены на основе анализа рынка собственности объектов недвижимости, инвесторов или инвесторки по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, 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	0,89	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную 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	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития 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	0,90	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитию населенного пункта, 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	0,88	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90
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	0,79	0,94	0,87	0,90	0,87	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,95	0,83	0,87	0,82	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	0,84	0,95	0,90	0,92	0,90	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 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-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda>.

Учитывая назначение оцениваемых земельных участков, в расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг при продаже земельных участков промышленного назначения в размере (минус) 21% (коэффициент 0,79).

Поправка на категорию земель (вид использования).

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.

Имеются различия в категории земель между оцениваемыми земельными участками и аналогом №2, однако, учитывая сопоставимость видов разрешенного использования, корректировка не требуется.

Поправка на близость к автомагистрали (местоположение).

Оцениваемые участки находятся не на 1-й линии автомагистрали, в то время как объекты-аналоги расположены на 1-й линии. Корректировки по данному фактору приведены в табл. 48.

Таблица 48.

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, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.278.

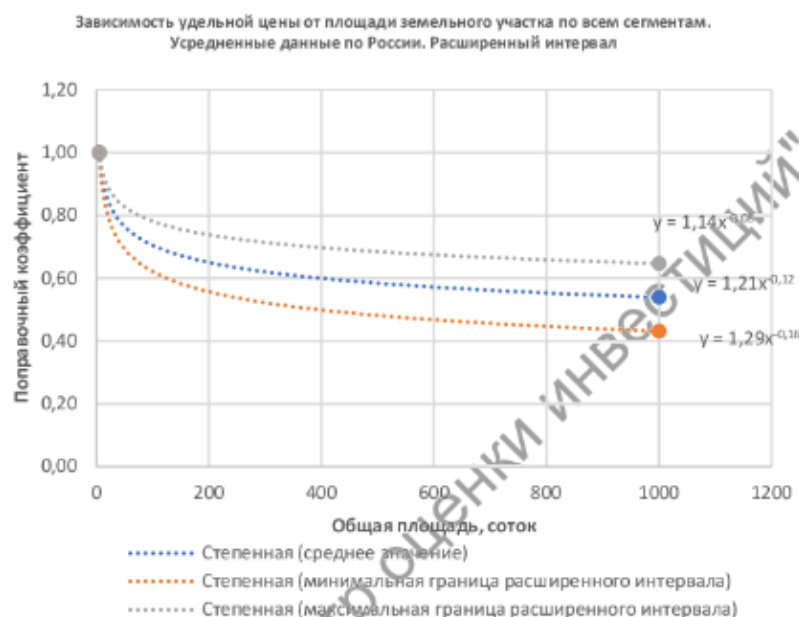
Учитывая важность расположения на 1-й линии, в расчетах применялась максимальная величина коэффициента из таблицы выше для определения корректировки. Таким образом, ко всем аналогам необходимо применить корректировку в размере:

$$(1 / 1,17 - 1) * 100\% = -14,53\%.$$

Поправка на физические характеристики (в части площади).

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.

Более точно данную зависимость отражает следующая функция:



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», авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Аюбян А.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Значение данной поправки рассчитывалось на основе зависимости вида:

$$П = [(S_{об.оц.} / S_{ан.})^k - 1] * 100\%,$$

где:

$S_{об.оц.}$ – площадь объекта оценки, кв.м.;

$S_{ан.}$ – площадь аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения, равен -0,12 в соответствии с вышеприведенным графиком.

Оцениваемые участки рассматривались как единый земельный массив, т.к. используются для эксплуатации единого комплекса, при этом физически оцениваемые участки не отделены друг от друга. Соответственно необходимо проводить корректировку на масштаб по суммарной площади оцениваемых земельных участков, а именно:

$$6\,668 + 2\,584 + 950 = 10\,202 \text{ кв.м.}$$

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра			
	Оцениваемые участки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, кв. м	10 202	15 800,00	111 850,00	68 940,00
Поправка на площадь объекта, %		5,39	33,29	25,77

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие коммуникаций. Значения величины поправки на наличие коммуникаций представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Корректировки на наличие коммуникаций
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 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)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
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)	1,02	1,12	1,06
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 подведения 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. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-04-2023-goda>

Значение поправки на наличие коммуникаций определялось на основе зависимости:

$$П = (K_{оц} / K_{оА} - 1) * 100\%,$$

где

$K_{оц}$ – коэффициент увеличения стоимости оцениваемого участка за счёт наличия коммуникаций по сравнению с аналогичным участком без коммуникаций;

$K_{оА}$ – коэффициент увеличения стоимости участка-аналога за счёт наличия коммуникаций по сравнению с аналогичным участком без коммуникаций.

зависимости от наличия коммуникаций.

Значения поправки на наличие коммуникаций для оцениваемых объектов, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Значения поправки на наличие коммуникаций для оцениваемых объектов

Объект-аналог	Наличие коммуникаций у объектов оценки	Наличие коммуникаций у объектов-аналогов	Поправка на наличие коммуникаций, %
Объект-аналог 1	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	коммуникации на участок не заведены	$((1,13 * 1,07 * 1,06) / 1 - 1) * 100\% = 28\%$
Объект-аналог 2	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	коммуникации на участок не заведены	$((1,13 * 1,07 * 1,06) / 1 - 1) * 100\% = 28\%$
Объект-аналог 3	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	получены тех. условия на электричество, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	$[(1,13 * 1,07 * 1,06 * 1,16) * 1]^{1/2} = 1,22$ – коэффициент повышения стоимости для аналога на основе средней геометрической между коэффициентом наличия коммуникаций и их отсутствием ⁶ $((1,13 * 1,07 * 1,06) / 1,22 - 1) * 100\% = +5\%$

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на пригодность участка для строительства и использования по назначению.

Ниже приведены корректирующие коэффициенты по данному фактору (табл. 52).

⁶ Экспертно Оценщик принял значение поправок в размере ½ при условии получения ТУ на подключение

Таблица 52.

**Значения коэффициентов изменения удельной цены земельных участков
в зависимости от конфигурации, формы и рельефа**

на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года
Итоги расчета STATiELT на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной 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	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Источники: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Оцениваемый участок с кадастровым номером 50:15:0040501:140 попадает в зону с особыми условиями строительства, как и аналоги №1-3 (подтверждение данной информации представлено на публичной кадастровой карте, копии страниц которой приведены в Приложении к данному Отчёту). Остальные оцениваемые участки не попадают в зоны с особыми условиями строительства.

Помимо прочего аналог №2 также обременен ЛЭП и газопроводом.

В соответствии с вышеприведенной информацией (см. табл.40), Оценщик определил следующим образом коэффициенты для объектов:

- участок с кадастровым номером 50:15:0040501:140 и аналоги №1 и 3 – коэффициент 0,90;
- аналог №2 – коэффициент 0,83;
- участки с кадастровыми номерами 50:15:0040501:141 и 50:15:0040501:142 – коэффициент 1.

Таким образом, при определении стоимости участков с кадастровыми номерами 50:15:0040501:141 и 50:15:0040501:142 использовались корректировки в размере:

$$(1 / 0,90 - 1) * 100\% = +11,11\% \text{ для аналогов №1 и 3}$$

и

$$(1 / 0,83 - 1) * 100\% = +20,48\% \text{ для аналога №2.}$$

При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0040501:140 использовались корректировки в размере:

$$0\% \text{ для аналогов №1 и 3}$$

и

$$(0,9 / 0,83 - 1) * 100\% = +8,43\% \text{ для аналога №2.}$$

Результаты проведенных корректировок цен объектов-аналогов и результаты расчета удельной стоимости для объектов оценки, представлены в табл.53-55.

Таблица 53.

Результаты проведенных корректировок цен объектов-аналогов и результаты расчета удельной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0040501:140 площадью 6 668,0 кв. м

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	15 800,00	111 850,00	68 940,00
Цена предложения, руб.	123 000 000	838 278 000	700 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м.	7 785	7 495	10 154
Поправка на передаваемые права, %	17,65	0	0
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	9 159	7 495	10 154
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-21	-21	-21
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	7 236	5 921	8 022
Поправка на расположение относительно автомагистрали, %	-14,53	-14,53	-14,53
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	6 185	5 061	6 856
Поправка на площадь объекта, %	5,39	33,29	25,77
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	6 518	6 746	8 623
Поправка на наличие коммуникаций, %	28	28	5

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	8 343	8 635	9 054
Поправка на пригодность для строительства и использования по назначению, %	0	8,43	0
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	8 343	9 363	9 054

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 54.

Результаты проведенных корректировок цен объектов-аналогов и результаты расчета удельной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0040501:141 площадью 2 584,0 кв. м

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	15 800,00	111 850,00	68 940,00
Цена предложения, руб.	123 000 000	838 278 000	700 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м.	7 785	7 495	10 154
Поправка на передаваемые права, %	17,65	0,00	0,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	9 159	7 495	10 154
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-21	-21	-21
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	7 236	5 921	8 022
Поправка на расположение относительно автомагистрали, %	-14,53	-14,53	-14,53
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	6 185	5 061	6 856
Поправка на площадь объекта, %	5,39	33,29	25,77
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	6 518	6 746	8 623
Поправка на наличие коммуникаций, %	28	28	5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	8 343	8 635	9 054
Поправка на пригодность для строительства и использования по назначению, %	11,11	20,48	11,11
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	9 270	10 403	10 060

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 55.

Результаты проведенных корректировок цен объектов-аналогов и результаты расчета удельной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0040501:142 площадью 950,0 кв. м

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	15 800,00	111 850,00	68 940,00
Цена предложения, руб.	123 000 000	838 278 000	700 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м.	7 785	7 495	10 154
Поправка на передаваемые права, %	17,65	0,00	0,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	9 159	7 495	10 154
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-21	-21	-21
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	7 236	5 921	8 022
Поправка на расположение относительно автомагистрали, %	-14,53	-14,53	-14,53
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	6 185	5 061	6 856
Поправка на площадь объекта, %	5,39	33,29	25,77
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	6 518	6 746	8 623
Поправка на наличие коммуникаций, %	28	28	5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	8 343	8 635	9 054
Поправка на пригодность для строительства и использования по назначению, %	11,11	20,48	11,11
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	9 270	10 403	10 060

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения

скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в таблицах 56-58.

Таблица 56.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0040501:140 площадью 6 668,0 кв. м

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м	7 785	7 495	10 154
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	8 343	9 363	9 054
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	558	1 868	1 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 526		
Веса, %	42,09	23,51	34,40
Удельная цена, с учетом веса руб./кв. м	3 512	2 201	3 115
Средневзвешенная удельная стоимость, руб./кв. м	8 828		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 57.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0040501:141 площадью 2 584,0 кв. м

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м	7 785	7 495	10 154
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	9 270	10 403	10 060
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	1 485	2 908	94
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 487		
Веса, %	33,45	17,60	48,95
Удельная цена, с учетом веса руб./кв. м	3 101	1 831	4 924
Средневзвешенная удельная стоимость, руб./кв. м	9 856		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 58.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0040501:142 площадью 950,0 кв. м

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м	7 785	7 495	10 154
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	9 270	10 403	10 060
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	1 485	2 908	94
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 487		
Веса, %	33,45	17,60	48,95
Удельная цена, с учетом веса руб./кв. м	3 101	1 831	4 924
Средневзвешенная удельная стоимость, руб./кв. м	9 856		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0040501:140	6 668,0	8 828	58 865 104
2	50:15:0040501:141	2 584,0	9 856	25 467 904
3	50:15:0040501:142	950,0	9 856	9 363 200

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки применялся для участков, обремененных договорами аренды.

6.3.1 Общие положения

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

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.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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.

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

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

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

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

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

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

6.3.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Обоснование периода прогнозирования.

Значение показателя (периода прогнозирования) определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков (табл.60).

Таблица 60.

Определение длительности периода прогнозирования

Кадастровый №	Обременения	№ договора	Начало действия договора аренды	Окончание действия договора аренды	Оставшийся срок аренды, мес.
50:15:0040501:140	аренда	Договор аренды недвижимого имущества от 09.02.2021 г.	01.01.2019	01.11.2019	3*
	аренда	Договор аренды недвижимого имущества №1 от 12.12.2016 г.	12.12.2016	Не определено	3*
	аренда	Договор аренды недвижимого имущества №1 МА ЗУ/300 от 31.05.2018 г.	01.05.2018	01.04.2019	3*
50:15:0040501:141	аренда	Договор аренды недвижимого	01.07.2022	Не определено	3*

Кадастровый №	Обременения	№ договора	Начало действия договора аренды	Окончание действия договора аренды	Оставшийся срок аренды, мес.
50:15:0040501:142	аренда	имущества от 25.08.2022 г. Договор аренды недвижимого имущества от 25.08.2022 г.	01.07.2022	Не определено	3*

Источник: 1. Анализ предоставленных документов.

Примечания:

*В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращён арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределённый срок. В соответствии со ст. 610 ГК РФ, если договор аренды считается заключённым на неопределённый срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

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

Способность оцениваемого участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим договором долгосрочной аренды.

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

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельного участка.

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

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

Согласно Решению Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха», №02/03 от 10.06.2015, размер земельного налога составляет 1,5% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

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

$$C_{\text{налог}} = \frac{1,5\% * C_{\text{кад.}}}{12 * 100\%}$$

где:

1,5% - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник данных - <http://pkk5.rosreestr.ru>);

12 - количество месяцев в году.

Земельный участок 50:15:0040501:141
 Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая
 многофункциональный комплекс с автостоянкой
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:15:0040501:141
Кадастровый квартал:	50:15:0040501
Адрес:	Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая
Площадь уточненная:	2 584 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	многофункциональный комплекс с автостоянкой
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	30 721 511,92 руб.
дата определения:	01.01.2022

Земельный участок 50:15:0040501:142
 Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая
 многофункциональный комплекс с автостоянкой
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:15:0040501:142
Кадастровый квартал:	50:15:0040501
Адрес:	Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая
Площадь уточненная:	950 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	многофункциональный комплекс с автостоянкой
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	9 696 431,5 руб.
дата определения:	01.01.2022

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 61.

Таблица 61.

Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	№ договора	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка аренды, руб. мес. без НДС	Ставка налога, руб. мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес.
50:15:0040501:140	Договор аренды недвижимого имущества от 09.02.2021 г.	68 766 350,52	25 000,00	85 957,94	-60 958
	Договор аренды недвижимого имущества №1 от 12.12.2016 г.	68 766 350,52			
	Договор аренды недвижимого имущества №1 МА ЗУ/300 от 31.05.2018 г.	68 766 350,52			
50:15:0040501:141	Договор аренды недвижимого имущества от 25.08.2022 г.	30 721 511,92	5 833,33	38 401,89	-32 569
50:15:0040501:142	Договор аренды недвижимого имущества от 25.08.2022 г.	9 696 431,50	8 333,33	12 120,54	-3 787

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохраняет способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен в разделе 6.2 данного Отчёта и представлен в табл.59.

Определение ставки дисконтирования.

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

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

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

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

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

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

где:

R_f – безрисковая ставка;

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

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

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

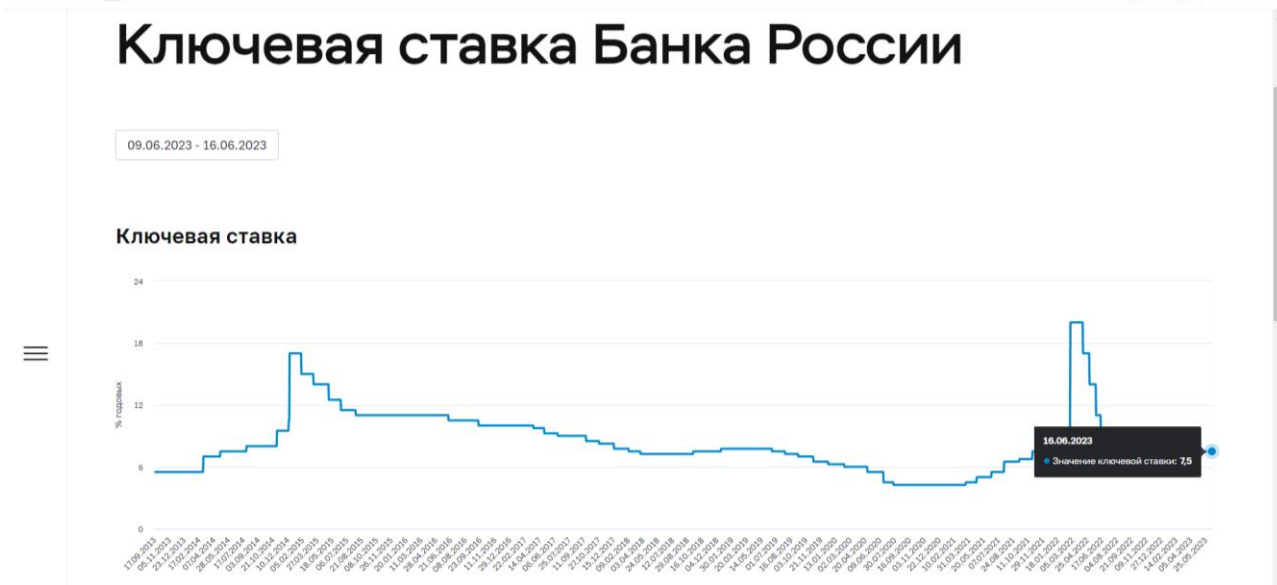
Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

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

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

Определение безрисковой ставки.

В качестве безрисковой ставки использовалось значение ключевой ставки Банка России по состоянию на дату оценки:



Источник: 1. https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

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

Значение годовой инфляции в России определено на основе данных, опубликованных Global Economy Watch (табл. 62).

Таблица 62.

Данные о годовой инфляции в России на период с 2022 г. по 2027 г. (прогноз)

Год	Значение инфляции, %	Кол-во дней
2023	5,5	195
2024	4,5	365
2025	4	365
2026	4	365
2027	4	365
2028	4	365
Среднее значение выборки	4,2	

Источник: 1. <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>. 2. Расчеты Оценщика.

Global Economy Watch - Projections

Economic projections

Our economic projections table summarises our main scenario GDP and inflation projections.

2023 projections Interest rate outlook of major economies Chart of the month

May 2023

	Share of 2022 world GDP		Real GDP Growth			Consumer Price Inflation		
	PPP	MER	2023p	2024p	2025-2028p	2023p	2024p	2025-2028p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))		100%	2.4	2.3	2.6	4.6	3.1	2.5
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100%		2.8	2.8	2.9	4.6	3.1	2.5
G7	30.4%	43.7%	1.0	0.9	1.7	4.6	2.4	2.0
E7	37.3%	29.2%	4.5	4.4	4.0	4.3	3.9	3.2
United States	15.0%	25.4%	1.3	0.9	1.9	4.3	2.5	2.1
China	18.5%	18.1%	5.5	4.9	4.3	1.8	2.2	2.3
Japan	3.8%	4.2%	1.1	1.1	0.7	2.7	1.7	1.4
United Kingdom	2.3%	3.1%	0.4	1.0	1.6	7.0	3.0	2.0
Eurozone	10.5%	12.2%	0.8	1.2	1.6	5.4	2.7	1.9
Germany	3.3%	4.1%	-0.1	1.1	1.6	6.3	2.8	2.0
France	2.3%	2.8%	0.6	1.0	1.5	5.2	2.5	1.8
Italy	1.9%	2.0%	0.9	0.7	1.1	5.5	2.2	1.9
Spain	1.4%	1.4%	1.7	1.7	1.9	4.1	2.7	1.8
Netherlands	0.8%	1.0%	1.2	1.1	1.6	4.1	3.6	2.0
Ireland	0.4%	0.5%	4.8	3.5	2.6	4.9	2.8	1.9
Portugal	0.3%	0.3%	1.1	1.7	1.9	5.5	2.6	2.0
Greece	0.2%	0.2%	2.1	1.8	1.5	4.1	2.4	1.8
Poland	1.0%	0.7%	0.5	2.9	3.4	12.3	6.3	3.0
Russia	2.9%	2.2%	0.0	1.3	1.1	5.5	4.5	4.0

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

В качестве итогового значения годовой инфляции в России для расчетов, использовалось среднее взвешенное значение выборки.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемого земельного участка составит: $R_f = (1 + 7,5 / 100) / (1 + 4,2 / 100) - 1 = 0,0317$, что соответствует 3,17%

Полученное значение безрисковой ставки принимается к расчетам.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

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

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

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

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

Расчет премии за риск представлен в табл. 63.

Таблица 63.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		13	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		13	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма						16					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,14					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,14					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R * n}{12},$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков промышленного назначения находится в диапазоне от 5 до 20 мес.:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2022 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)*

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	7	6	7	9
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	9
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	20	11	9	11	14
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	5	23	12	10	12	15

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektyrovki-stoimosti-zemli/2971-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2022-goda>

В расчетах использовано минимальное значение срока экспозиции в размере 5 мес.

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

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

где:

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

Определение премий за низкую ликвидность представлено в табл. 64.

Таблица 64.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Кадастровый номер	Рб - безрисковая ставка, %	Л - период экспозиции (в месяцах)	П – премия за низкую ликвидность, %	Поправка на низкую ликвидность, %
50:15:0040501:140	3,17	5	1,32	1,34
50:15:0040501:141	3,17	5	1,32	1,34
50:15:0040501:142	3,17	5	1,32	1,34

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5% и оценивался экспертно в зависимости от характеристик оцениваемых земельных участков. Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	Рб - безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Ставка дисконтирования, %
50:15:0040501:140	3,17	1,14	1,34	5,0	10,650
50:15:0040501:141	3,17	1,14	1,34	5,0	10,650
50:15:0040501:142	3,17	1,14	1,34	5,0	10,650

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Как отмечалось ранее, базовая расчетная зависимость для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, имеет следующий вид:

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

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать рыночную стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

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

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

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

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

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3Y} - рыночная стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

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

где: r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше.

T - оставшийся срок аренды оцениваемого земельного участка.

Расчетное значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, рассчитанное с использованием доходного подхода, определено в таблице 66.

Таблица 66.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % годовых	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость, руб. с действующим обременением с учетом округлений
50:15:0040501:140	58 865 104	-60 958	3*	10,65	-179 819	0,9750	57 393 476	57 200 000
50:15:0040501:141	25 467 904	-32 569	3*	10,65	-96 075	0,9750	24 831 206	24 700 000
50:15:0040501:142	9 363 200	-3 787	3*	10,65	-11 171	0,9750	9 129 120	9 100 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Примечания:

*В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращен арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В соответствии со ст.610 ГК РФ, если договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости каждого из объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода – доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного 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:

91 000 000
(Девяносто один миллион)
рублей

В том числе:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	6 668	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многофункционального комплекса с автостоянкой	Московская обл. г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:140	57 200 000
2	2 584	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многофункционального комплекса с автостоянкой	Московская обл. г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:141	24 700 000
3	950	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многофункционального комплекса с автостоянкой	Московская обл. г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:142	9 100 000

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:

91 000 000
(Девяносто один миллион)
рублей

В том числе:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	6 668	Московская обл. г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:140	57 200 000
2	2 584	Московская обл. г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:141	24 700 000
3	950	Московская обл. г. Балашиха, мкр.1 Мая, кадастровый номер: 50:15:0040501:142	9 100 000

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №32, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
4. Сборник расчетных корректировок СРК-2023 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Аналог №1

<https://kupizemli.ru/vostok/uchastok-158-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-reutov>

информация с публичной кадастровой карты:

Аналог №2

<https://kupizemli.ru/uchastok-120-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-balashiha>

Примечание: по данным представителя собственника (тел.+7(495) 212-16-95, Алексей), коммуникации проходят по границе участка.

информация с публичной кадастровой карты:

URL: <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.781518900920325.37.848710019688866/16/@bvy11939?text=50%3A15%3A0040502%3A83&type=1...>

Участки: 50:15:0040502:83

50:15:0040502:83
Земельный участок

План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС → Услуги

Информация	
Кадастровый номер:	50:15:0040502:83
Кадастровый квартал:	50:15:0040502
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Дорофеева, 1 А
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	181 168 230 руб.
Дата определения ИС:	11.02.2019
Дата внесения сведений в ИС:	07.02.2020
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Площадь участка:	111 850 кв. м
Разрешенное использование:	...

Аналог №3

<https://kupizemli.ru/uchastok-689-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-sovhoz-imlenina>

URL: <https://kupizemli.ru/uchastok-689-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-sovhoz-imlenina>

МКАД > Ленинский > Совхоз им. Ленина

Лот №4087 Участок 6.89 га под торгово-развлекательный комплекс, Совхоз им.Ленина, Ленинский район

Направление: МКАД Ленинский район рядом с Совхоз им. Ленина

Категория / ВРИ: ЗНП / АТК

Рекомендуемые цели использования: Торгово-развлекательный комплекс

Площадь, га: 6.89

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:21:0040112:5877

Стоимость: 700 000 000 Р (~1 015 966 Р за сотку)

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/uchastok-689-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-sovhoz-imlenina>

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Примыкает к шоссе Участки на МКАД

На 25 км внешней стороны МКАД предлагается к продаже земельный участок площадью 6,89 га.

На западе примыкает к торговому комплексу Конструктор, на востоке к тц Твой Дом. Коммуникации проходят по границе.

Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п. объектов).

Получены технические условия: 1). водоснабжения торгового комплекса, 2). теплоснабжения торгового комплекса, 3) на хозяйственно-бытовую канализацию торгового комплекса, 4). на подключение объекта кап. строительства к сети газораспределения, 5). на подключение торгового комплекса к электросетям.

Получена транспортная схема въезда и выезда на МКАД, технические условия на газ объем расхода 353,152 м³/час, электричество мощностью 1280 (кВт), водоснабжение и водоотведение 91м³/сут. срочно ТОРГ!!!! БОНУС АГЕНТУ

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лог

<https://kupizemli.ru/uchastok-689-ga-pod-torgovo-razvlekateln>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

информация с публичной кадастровой карты:

← ↻ 📄 <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.583603523118434,37.71743286170667/16/@bvpj1939?text=50%3A21%3A40112%3A5877&type=1&...>

Участки 50:21:40112:5877

Земельный участок

План ЗУ → План ЮК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:21:40112:5877
Кадастровый квартал:	50:21:40112
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им. Ленина, 25 км. МКАД
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	231 082 743,6 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	16.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	68 940 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	Коммерческие объекты, не связанные с жилищным использованием

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



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 28.12.2013

Дата выдачи:

07.04.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи, заключили ООО "Астерком" и ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 16.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:15:0040501:140

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многофункциональный комплекс с автостоянкой, площадь 6 668 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, мкр.1 Мая.

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения), доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/130/2013-087

Государственный регистратор



Сокур М. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 07.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Сокур М. Н.

50-ББ № 267048



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 28.12.2013

Дата выдачи:

07.04.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи, заключили гр. Войнов В.В. и ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 16.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:15:0040501:141

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многофункциональный комплекс с автостоянкой, площадь 2 584 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, мкр-н 1 Мая.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/130/2013-084

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

50-50-15/130/2013-084

Сокур М. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 07.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Сокур М. Н.

50-ББ № 267049



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 28.12.2013

Дата выдачи:

07.04.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи, заключили ЗАО Агрофирма "Первое Мая" и ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 16.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:15:0040501:142

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многофункциональный комплекс с автостоянкой, площадь 950 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, мкр.1 Мая.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/130/2013-088



Государственный регистратор

Сокур М. Н.

(подпись, м.п.)

50-50-15/130/2013-088

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 07.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Сокур М. Н.

50-ББ № 267047

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

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/3В-384885

1	Кадастровый номер:	50:15:0040501:140	2	Лист № 1	3	Всего листов: 12
4	Номер кадастрового квартала:	50:15:0040501				
5	Предыдущие номера:	50:15:0040501:31	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 14.10.2011		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 50:15:0000000:147214					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой					
12	Площадь: 6668 +/- 25 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 40996397.64 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность, № 50-50-15/130/2013-087 от 28.12.2013	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильева Елена Сергеевна, 77-10-29, ООО "БизнесГарант", 06.09.2013 г.; Григорян Сурен Михайлович, ОГРН 1037736021730, ООО "БизнесГарант", 15.08.2011 г.					

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

М.П.

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/3В-384885

1	Кадастровый номер:	50:15:0040501:140	2	Лист № 2	3	Всего листов: 12
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:1500					

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

М.П.

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:140		2	Лист № 3	3	Всего листов: 12
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	1	1196	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.09.2018. Иные ограничения (обременения) прав		
	2	2	1281	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.09.2018. Иные ограничения (обременения) прав		
	3	3	1630	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.09.2018. Иные ограничения (обременения) прав		
	4	4	1290	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.09.2018. Иные ограничения (обременения) прав		
	5	5	425	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.09.2018. Иные ограничения (обременения) прав		
	6	—	весь	Доверительное управление		
	7	—	весь	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" (Д.У.)		
				Иные ограничения (обременения) прав		
				Городской округ Балашиха		

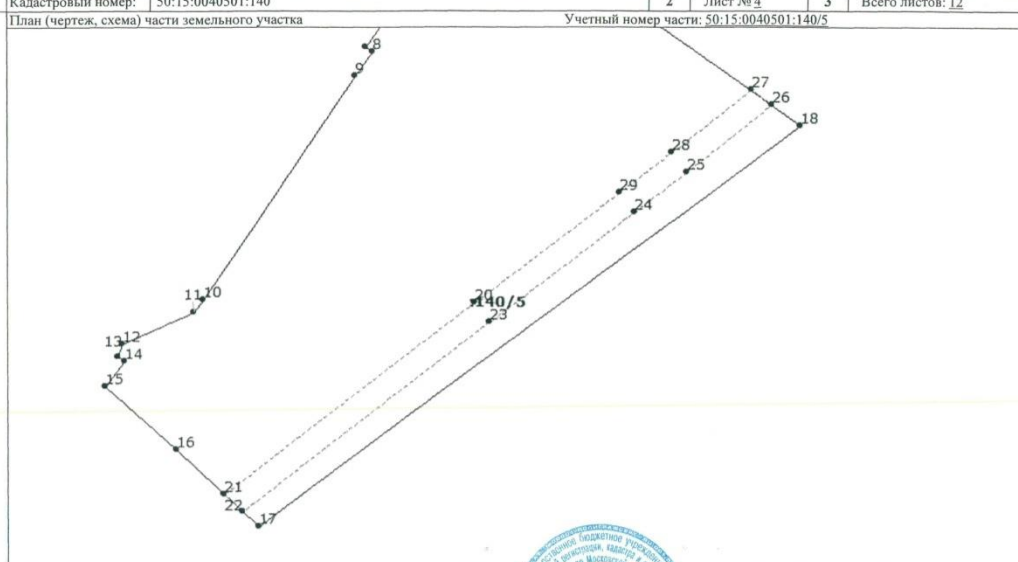
Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	(подпись)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-----------	-------------------------------------

М.П.

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:140	2	Лист № 4	3	Всего листов: 12
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040501:140/5		
					
5	Масштаб 1:700				

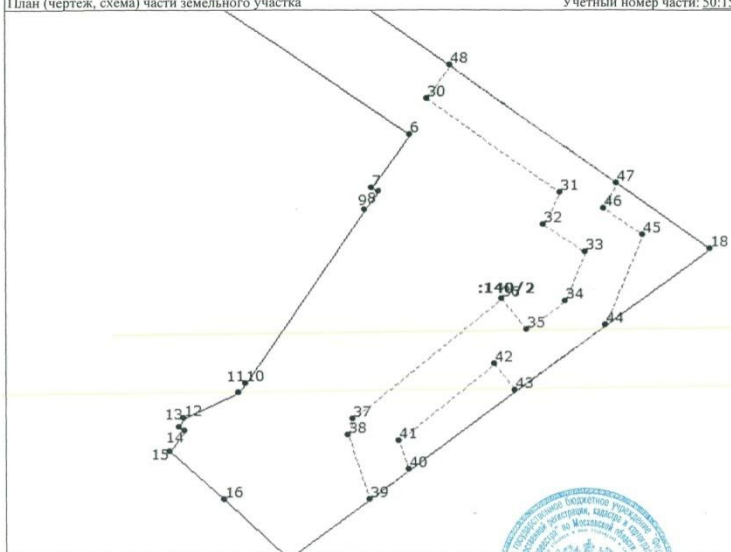
Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	(подпись)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-----------	-------------------------------------

М.П.

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

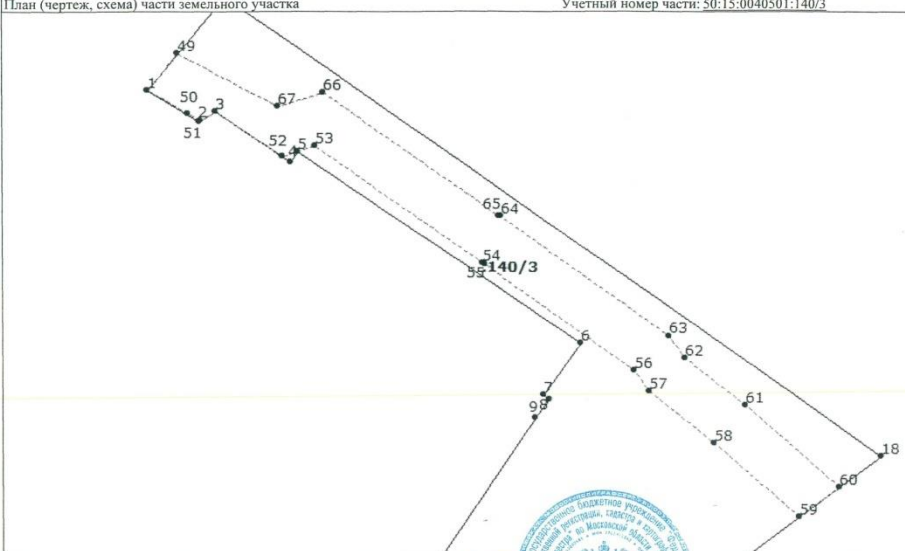
"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:140	2	Лист № 5	3	Всего листов: 12
4	План (чертеж, схема) части земельного участка				
Учетный номер части: 50:15:0040501:140/2					
					
5	Масштаб 1:900				
Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)			Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)		
			М.П.		

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:140	2	Лист № 6	3	Всего листов: 12
4	План (чертеж, схема) части земельного участка				
Учетный номер части: 50:15:0040501:140/3					
					
5	Масштаб 1:900				
Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)			Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)		
			М.П.		

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:140	2	Лист № 7	3	Всего листов: 12
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040501:140/1		

5 Масштаб 1:700

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	(подпись)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-----------	-------------------------------------

М.П.

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:140	2	Лист № 8	3	Всего листов: 12
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040501:140/4		

5 Масштаб 1:1500

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	(подпись)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-----------	-------------------------------------

М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:140				2	Лист № 9	3	Всего листов: 12
4	Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1	2	120° 59'	12.43	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
2	1	-	-° -'	-	—	50:15:0040501:682	Адрес отсутствует	
3	2	3	60° 21'	3.90	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
4	3	4	123° 43'	18.59	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
5	4	5	34° 39'	2.48	—	50:15:0040501:142	Адрес отсутствует	
6	5	6	124° 3'	70.74	—	50:15:0040501:142	Адрес отсутствует	
7	6	7	215° 27'	13.39	—	50:15:0040501:142	Адрес отсутствует	
8	7	8	124° 14'	1.48	—	50:15:0040501:141	Адрес отсутствует	
9	8	9	216° 45'	4.73	—	50:15:0040501:141	Адрес отсутствует	
10	9	10	214° 14'	43.60	—	50:15:0040501:141	Адрес отсутствует	
11	10	11	217° 59'	2.37	—	50:15:0040501:141	Адрес отсутствует	
12	11	12	244° 58'	12.62	—	50:15:0040501:141	Адрес отсутствует	
13	12	13	203° 8'	2.16	—	50:15:0040501:141	Адрес отсутствует	
14	13	14	122° 44'	1.33	—	—	—	
15	14	15	215° 56'	5.11	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
16	15	16	131° 34'	15.24	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
17	16	17	133° 24'	18.02	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
18	17	18	53° 29'	108.68	—	—	—	
19	18	19	304° 57'	165.91	—	—	—	
20	19	1	219° 30'	24.93	—	—	—	

Начальник территориального отдела №17
(полное наименование должности)

М.П.

Е. В. Трунов
(инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	2	3	4	5
Кадастровый номер:	50:15:0040501:140	Лист № 10	Всего листов: 12	
4 Описание поворотных точек границы земельного участка				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4	5
1	474415.14	2209830.97	Закрепление отсутствует	0.10
2	474408.74	2209841.63	Закрепление отсутствует	0.10
3	474410.67	2209845.02	Закрепление отсутствует	0.10
4	474400.35	2209860.48	Закрепление отсутствует	0.10
5	474402.39	2209861.89	Закрепление отсутствует	0.10
6	474362.78	2209920.50	Закрепление отсутствует	0.10
7	474351.87	2209912.73	Закрепление отсутствует	0.10
8	474351.04	2209913.95	Закрепление отсутствует	0.10
9	474347.25	2209911.12	Закрепление отсутствует	0.10
10	474311.20	2209886.59	Закрепление отсутствует	0.10
11	474309.33	2209885.13	Закрепление отсутствует	0.10
12	474303.99	2209873.70	Закрепление отсутствует	0.10
13	474302	2209872.85	Закрепление отсутствует	0.10
14	474301.28	2209873.97	Закрепление отсутствует	0.10
15	474297.14	2209870.97	Закрепление отсутствует	0.10
16	474287.03	2209882.37	Закрепление отсутствует	0.10
17	474274.65	2209895.46	Закрепление отсутствует	0.10
18	474339.32	2209982.81	Закрепление отсутствует	0.10
19	474434.38	2209846.83	Закрепление отсутствует	0.10
20	474310.71	2209930.43	Закрепление отсутствует	0.10
21	474279.81	2209890	Закрепление отсутствует	0.10
22	474277.05	2209892.92	Закрепление отсутствует	0.10
23	474307.57	2209932.84	Закрепление отсутствует	0.10
24	474325.30	2209956.03	Закрепление отсутствует	0.10
25	474331.80	2209964.52	Закрепление отсутствует	0.10
26	474342.60	2209978.11	Закрепление отсутствует	0.10
27	474344.97	2209974.72	Закрепление отсутствует	0.10
28	474334.92	2209962.09	Закрепление отсутствует	0.10
29	474328.45	2209953.62	Закрепление отсутствует	0.10
30	474370.09	2209924.12	Закрепление отсутствует	0.10
31	474350.88	2209951.63	Закрепление отсутствует	0.10
32	474344.35	2209948.44	Закрепление отсутствует	0.10
33	474338.53	2209956.88	Закрепление отсутствует	0.10

Начальник территориального отдела №17
(полное наименование должности)

М.П.

Е. В. Трунов
(инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:140		2	Лист № 11	3	Всего листов: 12
Описание поворотных точек границы земельного участка						
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
34	474328.36	2209952.78	Закрепление отсутствует	0.10		
35	474322.29	2209944.91	Закрепление отсутствует	0.10		
36	474328.67	2209939.80	Закрепление отсутствует	0.10		
37	474303.76	2209908.73	Закрепление отсутствует	0.10		
38	474300.40	2209907.77	Закрепление отсутствует	0.10		
39	474287.19	2209912.39	Закрепление отсутствует	0.10		
40	474293.20	2209920.51	Закрепление отсутствует	0.10		
41	474299.17	2209918.42	Закрепление отсутствует	0.10		
42	474315.10	2209938.31	Закрепление отсутствует	0.10		
43	474309.63	2209942.70	Закрепление отсутствует	0.10		
44	474323.27	2209961.13	Закрепление отсутствует	0.10		
45	474342.08	2209968.72	Закрепление отсутствует	0.10		
46	474347.58	2209960.75	Закрепление отсутствует	0.10		
47	474352.92	2209963.36	Закрепление отсутствует	0.10		
48	474377.11	2209928.75	Закрепление отсутствует	0.10		
49	474422.61	2209837.13	Закрепление отсутствует	0.10		
50	474410.20	2209839.20	Закрепление отсутствует	0.10		
51	474408.83	2209841.79	Закрепление отсутствует	0.10		
52	474401.55	2209858.68	Закрепление отсутствует	0.10		
53	474403.61	2209865.35	Закрепление отсутствует	0.10		
54	474379.24	2209899.85	Закрепление отсутствует	0.10		
55	474379.20	2209900.34	Закрепление отсутствует	0.10		
56	474357.03	2209931.45	Закрепление отсутствует	0.10		
57	474352.67	2209934.59	Закрепление отсутствует	0.10		
58	474342.05	2209948.05	Закрепление отсутствует	0.10		
59	474326.82	2209965.92	Закрепление отсутствует	0.10		
60	474332.94	2209974.19	Закрепление отсутствует	0.10		
61	474349.80	2209954.40	Закрепление отсутствует	0.10		
62	474359.67	2209941.90	Закрепление отсутствует	0.10		
63	474364.23	2209938.61	Закрепление отсутствует	0.10		
64	474389.02	2209903.83	Закрепление отсутствует	0.10		
65	474389.05	2209903.32	Закрепление отсутствует	0.10		
66	474414.64	2209867.09	Закрепление отсутствует	0.10		

М.П. Территориального отдела №17

Начальник территориального отдела №17
(полное наименование должности)

М.П. Территориального отдела №17

Е. В. Трунов
(инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384885

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:140		2	Лист № 12	3	Всего листов: 12
Описание поворотных точек границы земельного участка						
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
67	474411.75	2209857.77	Закрепление отсутствует	0.10		
68	474282.87	2209891.02	Закрепление отсутствует	0.10		
69	474281.02	2209888.72	Закрепление отсутствует	0.10		
70	474347.20	2209971.54	Закрепление отсутствует	0.10		
71	474408.95	2209883.20	Закрепление отсутствует	0.10		
72	474402.67	2209877.16	Закрепление отсутствует	0.10		
73	474343.99	2209962.86	Закрепление отсутствует	0.10		
74	474337.47	2209972.37	Закрепление отсутствует	0.10		
75	474332.25	2209966.08	Закрепление отсутствует	0.10		
76	474317.43	2209947.30	Закрепление отсутствует	0.10		
77	474276.05	2209893.98	Закрепление отсутствует	0.10		
Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)			Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)			

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

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384953

1	Кадастровый номер:	50:15:0040501:141	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	50:15:0040501				
5	Предыдущие номера:	50:15:0040501:31	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 14.10.2011		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой					
12	Площадь: 2584 +/- 17 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 15887026.32 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Закранный павший инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность, № 50-50-15/130/2013-084 от 28.12.2013	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Григорян Сурен Михайлович, ОГРН 1037736021730, ООО "Бизнесгарант", 15.08.2011 г.					

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384953

1	Кадастровый номер:	50:15:0040501:141	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:800					

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384953

1	Кадастровый номер:	50:15:0040501:141	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	Доверительное управление		
				Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" (Д.У.)		

Начальник территориального отдела №17	Е. В. Трунов
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384953

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:141					2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	Описание местоположения границ земельного участка								
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	1	1	2	179° 50'	58.78	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
	2	2	3	188° 52'	3.63	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
	3	3	4	205° 2'	6.71	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
	4	4	5	198° 13'	3.30	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
	5	5	6	154° 27'	2.76	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
	6	6	7	123° 30'	6.85	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
	7	7	8	122° 28'	9.78	—	—	—	
	8	8	9	23° 8'	2.16	—	50:15:0040501:140	Адрес отсутствует	
	9	9	10	64° 58'	12.62	—	50:15:0040501:140	Адрес отсутствует	
	10	10	11	37° 59'	2.37	—	50:15:0040501:140	Адрес отсутствует	
	11	11	12	34° 14'	43.60	—	50:15:0040501:140	Адрес отсутствует	
	12	12	13	36° 45'	4.73	—	50:15:0040501:140	Адрес отсутствует	
	13	13	14	304° 14'	1.48	—	50:15:0040501:140	Адрес отсутствует	
	14	14	15	303° 57'	59.66	—	50:15:0040501:142	Адрес отсутствует	
	15	15	1	266° 25'	1.28	—	50:15:0040501:142	Адрес отсутствует	

Начальник территориального отдела №17	Е. В. Трунов
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-384953

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:141		2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границы земельного участка					
	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
		X	Y			
	1	2	3	4	5	
	1	474385.10	2209861.96	Закрепление отсутствует	0.10	
	2	474326.32	2209862.13	Закрепление отсутствует	0.10	
	3	474322.73	2209861.57	Закрепление отсутствует	0.10	
	4	474316.65	2209858.73	Закрепление отсутствует	0.10	
	5	474313.52	2209857.70	Закрепление отсутствует	0.10	
	6	474311.03	2209858.89	Закрепление отсутствует	0.10	
	7	474307.25	2209864.60	Закрепление отсутствует	0.10	
	8	474302	2209872.85	Закрепление отсутствует	0.10	
	9	474303.99	2209873.70	Закрепление отсутствует	0.10	
	10	474309.33	2209885.13	Закрепление отсутствует	0.10	
	11	474311.20	2209886.59	Закрепление отсутствует	0.10	
	12	474347.25	2209911.12	Закрепление отсутствует	0.10	
	13	474351.04	2209913.95	Закрепление отсутствует	0.10	
	14	474351.87	2209912.73	Закрепление отсутствует	0.10	
	15	474385.18	2209863.24	Закрепление отсутствует	0.10	

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

М.П.



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

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-385033

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:142		2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0040501					
5	Предыдущие номера: 50:15:0040501:31		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 14.10.2011		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой					
12	Площадь: 950 +/- 10 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 5840818.50 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность, № 50-50-15/130/2013-088 от 28.12.2013	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
	18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Григорян Сурен Михайлович, ОГРН 1037736021730, ООО "БизнесГарант", 15.08.2011 г.					

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

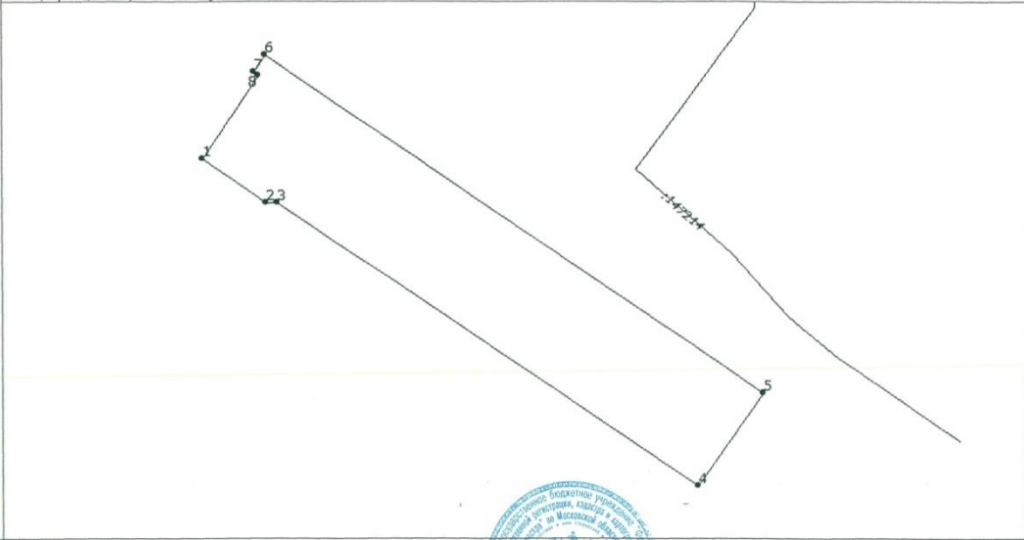
М.П.



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-385033

1	Кадастровый номер:	50:15:0040501:142	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
						
5	Масштаб 1:500					
Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)			 (инициалы, фамилия) М.П.			
			Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)			

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-385033

1	Кадастровый номер:	50:15:0040501:142	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
1	2	3	4			
1	—	весь	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" (Д.У.)			
Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)			 (инициалы, фамилия) М.П.			
			Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)			

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/3В-385033

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:142					2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	Описание местоположения границ земельного участка								
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	1	1	2	124° 31'	9.05	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
	2	2	3	86° 25'	1.28	—	50:15:0040501:141	Адрес отсутствует	
	3	3	4	123° 57'	59.66	—	50:15:0040501:141	Адрес отсутствует	
	4	4	5	35° 27'	13.39	—	50:15:0040501:140	Адрес отсутствует	
	5	5	6	304° 3'	70.74	—	50:15:0040501:140	Адрес отсутствует	
	6	6	7	214° 39'	2.48	—	50:15:0040501:140	Адрес отсутствует	
	7	7	8	123° 26'	0.64	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	
	8	8	1	213° 41'	11.74	—	50:15:0040501:32	Адрес отсутствует	

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" февраля 2016 г. № МО-16/3В-385033

1	Кадастровый номер: 50:15:0040501:142					2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границы земельного участка								
	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)			
		X	Y						
	1	2	3	4		5			
	1	474390.23	2209854.50	Закрепление отсутствует		0.10			
	2	474385.10	2209861.96	Закрепление отсутствует		0.10			
	3	474385.18	2209863.24	Закрепление отсутствует		0.10			
	4	474351.87	2209912.73	Закрепление отсутствует		0.10			
	5	474362.78	2209920.50	Закрепление отсутствует		0.10			
	6	474402.39	2209861.89	Закрепление отсутствует		0.10			
	7	474400.35	2209860.48	Закрепление отсутствует		0.10			
	8	474400	2209861.01	Закрепление отсутствует		0.10			

Начальник территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, г.о. Балашиха,
мкр. I Мая

«09» февраля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Петров Владимир Владимирович (30.08.1977 года рождения, место рождения: город Киев, паспорт 45 05 207108, выдан ОВД «Бабушкинский» города Москвы, дата выдачи: 12.02.2003, код подразделения 772-061, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Молодцова, д. 9, кв. 179; адрес электронной почты для направления корреспонденции и кассовых чеков: 2668@mail.ru), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- асфальтированную площадку площадью 600 кв.м., обозначенную на плане, являющимся Приложением № 1 к Договору, именуемую далее - «Объект», являющуюся частью земельного участка общей площадью 6668 кв.м., кадастровый номер 50:15:0040501:140, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. I Мая; принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 11 (одиннадцать) месяцев. При этом, в случае, если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (Одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Объект в аренду на условиях настоящего Договора без каких-либо замечаний. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют, а настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи.

При этом, настоящим Стороны подтверждают, что Объект фактически находится в пользовании Арендатора с 01.01.2019 и Арендатор с этого момента обязан уплачивать Арендодателю арендную плату в предусмотренном настоящим Договором размере.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для создания и эксплуатации площадки для стоянки и обслуживания автотранспортной техники.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Стороны договорились, что:

2.1.1. размер арендной платы за период с 01.01.2019 по 31.01.2021 (включительно) за пользование Объектом составляет 202 290 (Двести две тысячи двести девяносто) рублей 32 (Тридцать две) копейки, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки;

2.1.2. с 01.02.2021 размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами настоящего Договора и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором в следующем порядке:

- указанная в п. 2.1.1. настоящего Договора арендная плата уплачивается Арендатором Арендодателю в течение 3 (Трех) месяцев с момента заключения настоящего Договора;

- указанная в п. 2.1.2. настоящего Договора ежемесячная арендная плата уплачивается Арендатором Арендодателю ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

2.4. Арендатор имеет право оплатить арендную плату досрочно.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

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

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;

- производить вывоз мусора с территории Объекта своевременно и за свой счет;

- соблюдать противопожарные правила;

- за свой счет устранять ущерб, причиненный Объекту по своей вине;

- вернуть Объект в течение 3-х дней после прекращения Договора Арендодателю в том состоянии, как он был на момент передачи в аренду, пригодным для дальнейшего использования;

- в случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Объекта;

- использовать Объект исключительно по его назначению, а также регулярно производить уборку Объекта и прилегающей территории, поддерживать их в надлежащем состоянии.

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

- производить осмотр Арендуемого имущества.

- требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Один) месяц.

4.2. Арендодатель обязан:

- не препятствовать Арендатору в использовании Объектом;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5.3. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» января 2019 г.

7.3. С момента заключения настоящего Договора все ранее заключенные Сторонами договоры аренды в отношении Объекта утрачивают силу.

7.4. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

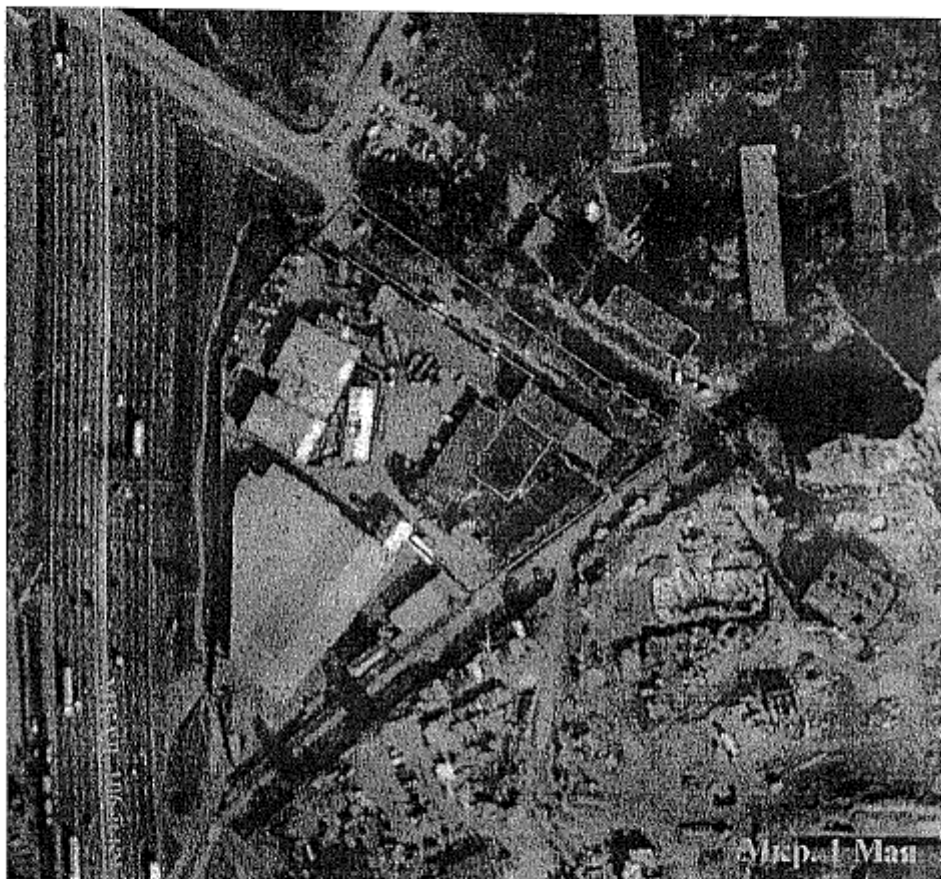
Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062/й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусьяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Арендатор: Гражданин РФ Петров Владимир Владимирович (30.08.1977 года рождения, место рождения: город Киев, паспорт 45 05 207108, выдан ОВД «Бабушкинский» города Москвы, дата выдачи: 12.02.2003, код подразделения 772-061, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Молодцова, д. 9, кв. 179; адрес электронной почты для направления корреспонденции и кассовых чеков: 2668@mail.ru)



Приложение № 1
к Договору аренды недвижимого
имущества от 09.02.2021

Ситуационный план





№ 12.41
24.06.2021

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

«15» 08 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Панов Сергей Николаевич, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество, далее по тексту – **«Арендуемое имущество»**, характеристики которого обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору:

1.1.1. земельный участок площадью 45 кв.м., являющийся частью земельного участка площадью 950 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0040501:142, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая; принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» декабря 2013 года № 50-50-15/130/2013-088, что подтверждается выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области свидетельством о государственной регистрации права от 07.04.2016г. серия 50-ББ № 267047;

1.1.2. земельный участок площадью 75 кв.м., являющийся частью земельного участка площадью 2584 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0040501:141, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая; принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» декабря 2013 года № 50-50-15/130/2013-084, что подтверждается выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области свидетельством о государственной регистрации права от 07.04.2016г. серия 50-ББ № 267049.

1.2. Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики, обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для использования по назначению без права строительства капитальных объектов, с правом строительства временных построек при условии получения необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ разрешений и согласований.

1.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.5. Срок аренды Сторонами в Договоре не определен, Договор считается заключенным на неопределенный срок.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество.

Обязанности Арендатора.

2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.3. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендуемого имущества своевременно и за свой счет;

2.4. Соблюдать противопожарные правила;

2.5. За свой счет устранять ущерб, причиненный Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендуемое имущество, в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды Арендодателю в том состоянии, как оно было на момент передачи в аренду, пригодным для дальнейшего использования;

2.7. В случае неисполнения Арендатором обязательства по возврату Арендуемого имущества по Акту приема-передачи Арендодателю в срок, установленный п.2.6. Договора, Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек и оформляет Акт возврата Арендуемого имущества самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Арендуемое имущество от находящегося там имущества Арендатора, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит.

2.8. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендуемого имущества.

2.9. Арендатор обязан использовать Арендуемое имущество исключительно по его назначению, также регулярно производить уборку Арендуемого имущества и прилегающей территории, поддерживать их в надлежащем состоянии.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендуемого имущества;
- если Арендатор в течение 2 (Двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
- если Арендатор использует Арендуемое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора односторонним внесудебным порядком (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды срок не менее чем за 1 (Один) месяц).

2.13. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случае создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

3. Условия об оплате по Договору

3.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору составляет **17 000 (Семнадцать тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки, и состоит из:

- ежемесячной арендной платы за пользование указанным в п. 1.1.1. настоящего Договора земельным участком в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки;
- ежемесячной арендной платы за пользование указанным в п. 1.1.2. настоящего Договора земельным участком в размере 7 000 (Семь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

3.2. Стороны договорились, что арендная плата оплачивается Арендатором следующим образом:

3.2.1. в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату за первый (исчисляемый с 01.07.2022) и последний месяц аренды в указанном в п. 3.1. настоящего Договора размере.

3.2.2. В дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в указанном в п. 3.1. настоящего Договора размере ежемесячно авансом, в срок не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате.

3.3. Настоящим Стороны подтверждают, что Арендуемое имущество фактически находится в пользовании Арендатора с 01.07.2022 и Арендатор с этого момента обязан уплачивать Арендодателю арендную плату в предусмотренном настоящим Договором размере.

4. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором Арендуемого имущества.

4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особыми условиями к нему.

4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

4.6. В случае нарушения Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков внесения арендной платы Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора, а Арендатор обязан в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования выплатить Арендодателю, неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

4.7. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего пассивным инвестиционным фондом или

активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. Иные условия

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» июля 2022 г.
- 5.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для Арендатора и Арендодателя.
- 5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Аренднуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Аренднуемого имущества.
- 5.4. В случае, если на момент расторжения Договора Аренднуемое имущество имеет какие-либо неотделимые или отделимые, но не отделенные Арендатором улучшения, то такие улучшения переходят в собственность Арендодателя без компенсации Арендатору их стоимости. При этом Арендодатель вправе по своему выбору своими силами или силами третьих лиц отделать (демонтировать) такие улучшения с возложением расходов на Арендатора.

6. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре № 77/2289-н/77-2020-8-563

Борзова Елена Валентиновна:

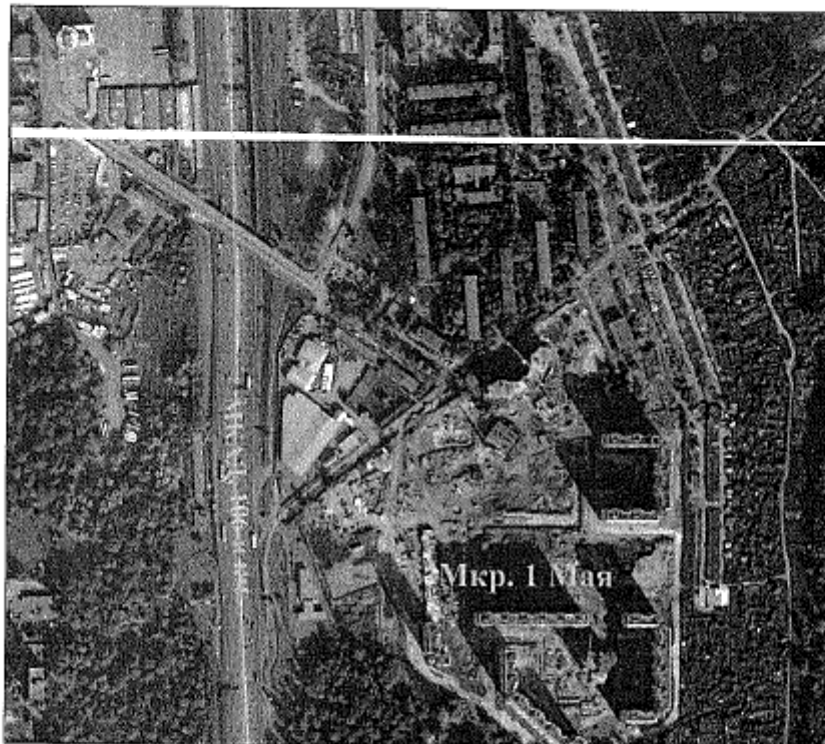
Арендатор: Индивидуальный предприниматель Панов Сергей Николаевич, дата рождения: 15.01.1988, место рождения: с. Дмитриевское Заокского р-на Тульской обл., паспорт гражданина РФ: 70 14 526153, выдан: ТП УФМС России по Тульской области в Заокском районе, дата выдачи: 07.10.2014, код подразделения: 710-022, зарегистрирован по адресу: Ростовская обл. Кашарский р-н, х. Рожок, ул. Солнечная, д. 9, кв. 1; ОГРНИП: 322619600117805, ИНН 7122600414926

Панов Сергей Николаевич:

Приложение № 1

к договору аренды от 15.08.22 г.

ПЛАН земельного участка
площадью 45 кв.м



М 1:5 000

☐ – земельный участок площадью 45 кв.м

☐ – земельный участок площадью 950 кв.м, кадастровый номер 50:15:0040501:142, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая

от Арендодателя:

от Арендатора:

Приложение № 1
к договору аренды от 15.08.22

План земельного участка площадью 75 кв.м.



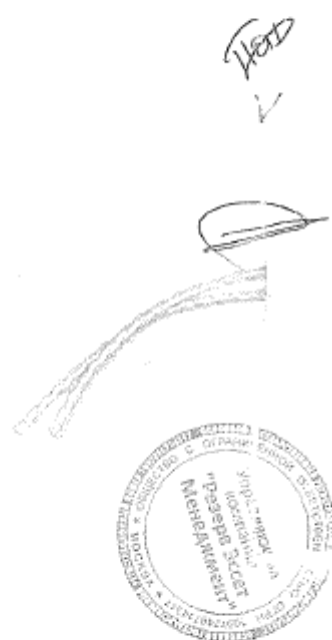
Масштаб 1:4 000

от Арендодателя:

От Арендатора:

Хаб





ООО «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

ДОГОВОР № 1
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

«14» декабря 2016г.

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

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

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендуемое имущество»):

- земельный участок площадью 20 кв.м., являющийся частью земельного участка общей площадью 6668 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0040501:140, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая.

Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Арендуемое имущество принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 07.04.2016 года серия 50-ББ № 267048, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрации № 50-50-15/130/2013-087.

1.3 Арендуемое имущество передается Арендатору для размещения временных рекламных конструкций при условии получения необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ разрешений и согласований.

1.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

1.6. В связи с тем, что Стороны в настоящее время не могут точно определить срок аренды Арендуемого имущества срок аренды в Договоре не определен и настоящий Договор считается заключенным на неопределенный срок.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендуемого имущества Арендатором и Арендодателем.

Обязанности Арендатора.

- 2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;
- 2.3. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендуемого имущества своевременно и за свой счет;
- 2.4. Соблюдать противопожарные правила;
- 2.5. За свой счет устранять ущерб, причиненный Арендуемому имуществу по своей вине;
- 2.6. Возвратить Арендуемое имущество, в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды Арендодателю в том состоянии, как оно было на момент передачи в аренду, пригодным для дальнейшего использования (предварительно осуществив за свой счет демонтаж возведенных временных рекламных конструкций);
- 2.7. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приема Арендуемого имущества Арендодателю в последний день аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендуемого имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Арендуемое имущество от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит.
- 2.8. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения арендуемого земельного участка;
- 2.9. Арендатор обязан использовать Арендуемое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

- 2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.
- 2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендуемого имущества;
 - если Арендатор в течение 2 (Двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
 - если Арендатор использует Арендуемое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
 - в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.
- 2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Один) месяц. При этом Стороны договорились, что в таком случае Арендатор не имеет каких-либо прав на возмещение каких-либо убытков или прав требования уплаты каких-либо неустоек (штрафов, пени).
- 2.13. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендуемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

3. Условия об оплате по Договору

- 3.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору составляет 1000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%.
- 3.2. Арендатор обязан в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора уплатить Арендодателю авансом арендную плату за первый и последний месяц аренды.
- 3.3. В дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату ежемесячно авансом, в срок не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате.
- 3.4. Настоящим Стороны договорились, что Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество, о чем подписать Акт сдачи-приема Арендуемого имущества. С момента подписания Сторонами Акта сдачи-приема Арендуемого имущества подлежит начислению арендная плата по настоящему Договору.

4. Ответственность сторон

- 4.1. Арендатор несет ответственность:
- соблюдение противопожарной безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором Арендуемого имущества.

4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

4.5. В случае нарушения Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков внесения арендной платы Арендодатель имеет право изыскать с Арендатора, а Арендатор обязан в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования выплатить Арендодателю, неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5. Иные условия.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

5.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для Арендатора и Арендодателя.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендваемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендваемого имущества.

5.4. В случае, если на момент расторжения Договора Арендваемое имущество имеет какие-либо неотделимые или отделимые, но не отделенные Арендатором улучшения, то такие улучшения переходят в собственность Арендодателя без компенсации Арендатору их стоимости. При этом Арендодатель вправе по своему выбору своими силами или силами третьих лиц отделать (демонтировать) такие улучшения, с возложением расходов на Арендатора.

6. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271),

Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620354, КПП 775001001,

зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,

р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Калкмановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данышиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Лукино»,

ИНН: 5001064951, КПП: 500101001, ОГРН: 1075001005166, ОКПО: 34704473,

расчетный счет: 40702810414000007411, банк: ВТБ 24 (ПАО), БИК: 044525716,

корр. счет: 30101810100000000716,

юридический адрес: 143912, Московская обл, Балашиха г, 1 Мая мкр, дом № 21,

в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича,

действующего на основании Устава

Приложение № 1
к Договору аренды
недвижимого имущества № 1
от «12» декабря 2016 г.

План

**Арендодатель:**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данишиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гонимовой Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Лукино», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава

АКТ **сдачи-приема арендуемого имущества**

Московская область, г. Балашиха

«12» декабря 2016 г.

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

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

а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт (далее - акт) о нижеследующем.

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее имущество, далее - «Арендуемое имущество»:

- земельный участок площадью 20 кв.м., являющийся частью земельного участка общей площадью 6668 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0040501:140, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая; границы и местоположение которого обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «12» декабря 2016 г.

2. Арендная плата за Арендуемое имущество начисляется начиная с момента подписания настоящего акта.

3. Арендатор полностью проверил Арендуемое имущество и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендуемого имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ.

4. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендуемому имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендуемого имущества и иных претензий.

5. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендуемое имущество в натуре, в том числе ими определены в натуре его границы и местонахождение.

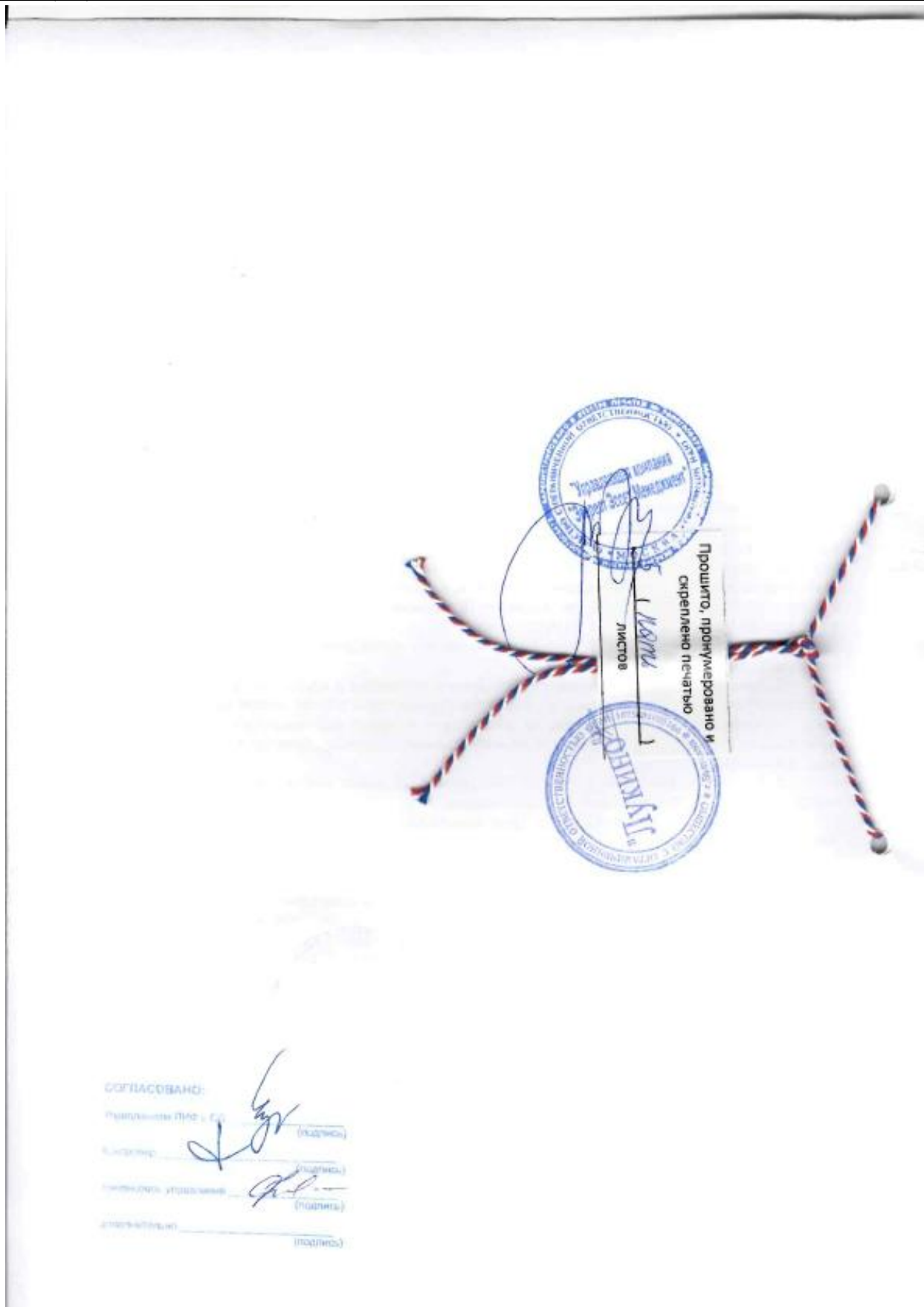
6. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Дамьиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Лукино», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава



**Договор
аренды недвижимого имущества № 1МА ЗУ/300**

Московская область, г. Балашиха

«31» мая 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), далее - «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Березка», далее - «Арендатор», в лице Генерального директора Айвазяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее - «Арендуемое имущество», «Земельный участок»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- земельный участок площадью 300 м², являющийся частью земельного участка площадью 6668 м², расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, с кадастровым номером 50:15:0040501:140, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональный комплекс с автостоянкой.

1.2. Арендуемый земельный участок, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.3. Земельный участок передается Арендатору для использования по целевому назначению земельного участка.

1.4. Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 07 апреля 2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрации № 50-50-15/130/2013-087.

1.5. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «01» мая 2018 г. по «31» марта 2019 г. (включительно).

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (Одиннадцать) месяцев). В

этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора Арендуемое имущество. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приемки арендуемого имущества Арендатором и Арендодателем.

Обязанности Арендатора.

2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.3. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендуемого имущества своевременно и за свой счет;

2.4. Соблюдать противопожарные правила;

2.5. За свой счет устранять ущерб, причиненный Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить арендуемое имущество, в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;

2.7. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения арендуемого земельного участка.

2.8. Арендатор обязан использовать арендуемое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

2.9. Арендатор обязан согласно ст. 56 Закона Московской области от 30 декабря 2014 г. N 191/2014-ОЗ "О благоустройстве в Московской области" регулярно производить уборку Арендуемого имущества и прилегающей территории до проезжей части, а также поддерживать прилегающую территорию в надлежащем состоянии.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр арендуемого имущества.

2.11. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор (отказаться от его исполнения) при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (один) месяц в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендуемого имущества;

- если Арендатор в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;

- если Арендатор использует Арендуемое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендуемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

2.13. При досрочном расторжении Договора виновная сторона возмещает понесенные убытки другой стороне в полном объеме, включая упущенную выгоду.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 2288 рублей 14 копеек.

3.2. Арендная плата оплачивается Арендатором не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной, санитарно-гигиенической и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью на всей территории Арендуемого имущества;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;
- вред, причиненный окружающей среде, на всем периоде действия Договора;
- несоблюдение природоохранного законодательства.

4.2. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков внесения арендной платы Арендатор обязуется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.3. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственных средств.

4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

5. Иные условия.

5.1. Стороны настоящим договорились, что стоимость неотделимых или отделимых, но не отделенных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений Арендуемого имущества Арендодателем Арендатору не возмещается и они переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору.

5.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты фактического принятия Арендатором Арендуемого имущества, указанной в акте сдачи-приема Арендуемого имущества, то есть с «01» мая 2018 года, и действует до полного исполнения обязательств Сторонами..

5.3. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

6. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620354, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ТПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069

Арендатор: ООО «Березка», Место нахождения: 143911, Московская обл., г. Балашиха, МКР. 1 Мая, д.23, ИНН 5001091867, КПП 500101001, ОГРН 1125001006240, расчетный счет 40702810800700020170 ЗАО «РУССТРОЙБАНК», корп.счет 30101810400000000591, БИК 044585591, ОКПО 18099074, ОКТМО 46704000, ОКОГУ 4210014

Генеральный директор



[Handwritten signature]

/Р.М. Айвазян/

Приложение № 1
к договору аренды 111/А 34/3 00ПЛАН земельного участка
площадью 300 кв.м

Масштаб 1:4 000

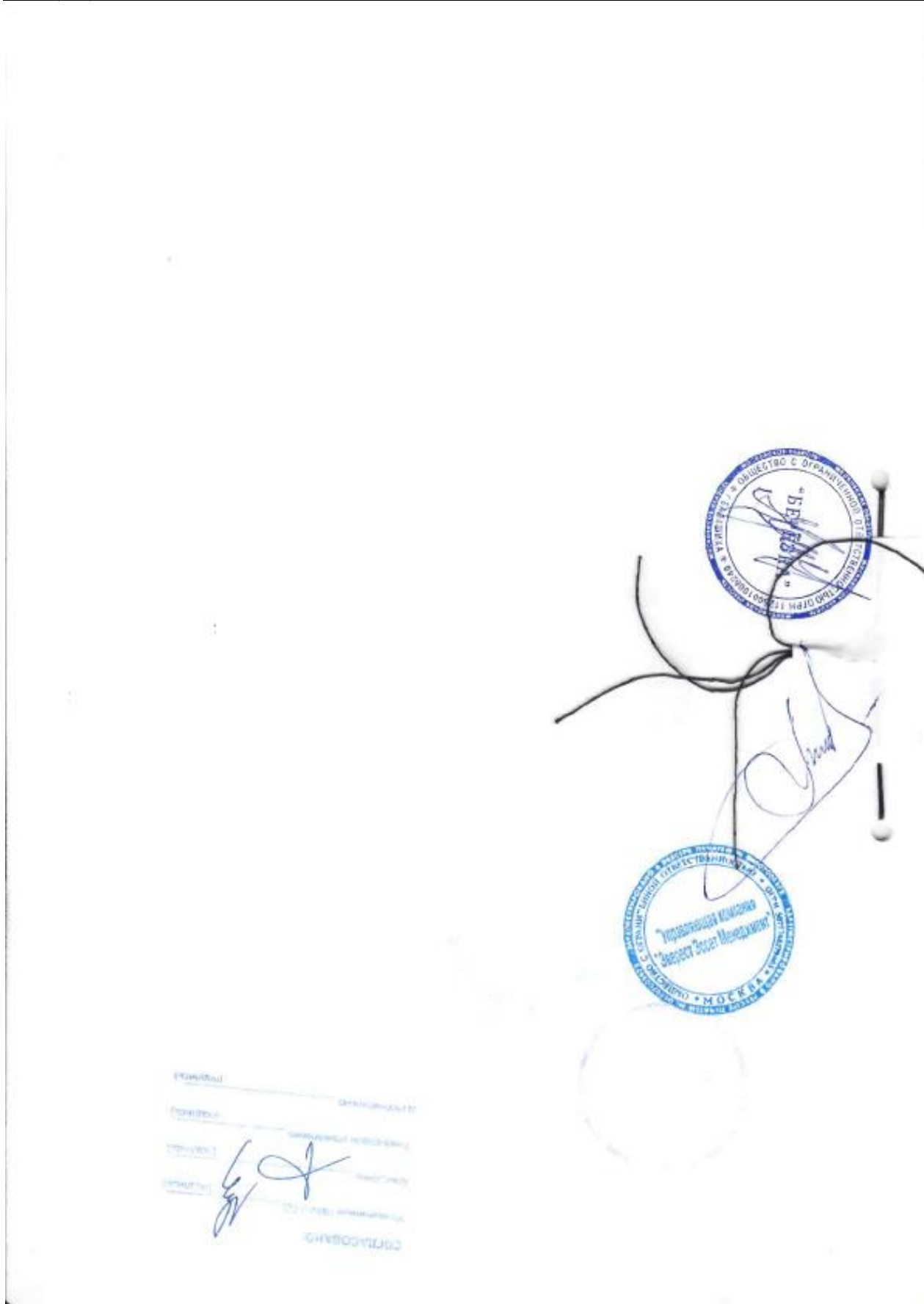
Условные обозначения:

- земельный участок площадью 6668 кв. м, кадастровый номер 50:15:0040501:140, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая
- земельный участок площадью 300 кв.м

от Арбитража:

от Арбитража:







**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 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.
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 2023 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 началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 действующем 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.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
На основании Доверенности № 62-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

фамилия
Маслов
имя, отчество
Илья Александрович
гражданин России
гражданство
русский

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« **06** » **сентября** **1986** г.
дата рождения
г. **Электросталь, Московская область**
место рождения

и
фамилия
Черкасова
имя, отчество
Антонина Викторовна
гражданка России
гражданство
русская

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« **21** » **декабря** **1986** г.
дата рождения
г. **Ногинск, Московская область**
место рождения

заклучили брак
число, месяц, год (цифрами и прописью)
десятого августа две тысячи тринадцатого года
10.08.2013

о чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС**
Главного Управления ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **10** » **августа** **2013** г.
м.п. 
Руководитель органа
записи актов гражданского состояния  **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № 625298

Горький, МГЗД, Москва, 2010, «В».

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018719-1

« 22 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 20 21 г. № 192

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » марта 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Б», ТЗ № 677



012359 - KA1



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008727/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008727/22 от 20.07.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2022 г. по «22» августа 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании

на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



М.П.

«20» июля 2022г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:

Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«20» июля 2022г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
153 (Сто пятьдесят три) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.