

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-320
от 08 февраля 2024 года
Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости -
17 (Семнадцати) самостоятельных земельных участков,
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:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой 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 (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 320 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	08 февраля 2024 г.
Дата составления отчета:	08 февраля 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00
878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518
Страница 1 из 225



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	9
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	10
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»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	10
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	10
1.8. 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
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	13
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	14
1.11. Методология определения справедливой стоимости	15
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	19
2.1. Общие положения	19
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	19
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	22
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	37
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	37
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	38
3.1. Общие положения	38
3.2. Анализ рынка недвижимости	38
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	92
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	92
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	94
5.1. Общие положения	94
5.2. Основные понятия оценки	94
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	95
5.4. Согласование результатов оценки	102
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	103
6.1. Выбор подходов и методов оценки	103
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	105
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	139
6.4. Согласование результатов оценки	151
VII. ВЫВОДЫ	152
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	153
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	155
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	174



**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.**

«08» февраля 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 320 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости – 17 (Семнадцати) самостоятельных земельных участков, входящих 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, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, которые являются объектами оценки, представлены ниже:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения



Оценка проведена по состоянию на 08 февраля 2024 г.

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

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

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

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

Указанный отчет об оценке 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. 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 – 17 (Семнадцать) самостоятельных земельных участков, 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:

134 492 000

(Сто тридцать четыре миллиона четыреста девяносто две тысячи) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 491 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	5 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	14 727 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	18 978 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	6 322 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	12 070 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	7 375 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	7 136 000
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	7 216 000
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	7 047 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	6 720 000
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	2 042 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	3 299 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	547 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 909 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	3 715 000
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	27 344 000

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

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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 320 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 17 (Семнадцать) самостоятельных земельных участка, 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, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

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

№ п/п	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 074 000
2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	4 310 000
3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	9 847 000
4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	13 653 000
5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	4 243 000
6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	8 071 000
7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	4 950 000
8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	4 789 000
9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	4 844 000
10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	4 730 000
11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	4 510 000
12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 372 000
13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	2 560 000
14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	409 000
15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	1 955 000
16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	2 496 000
17	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	19 987 000



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	50:15:0071201:1514	есть	в аренде у ООО «Кэпитал трейд» Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:0071201:1515	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:15:0071201:1182	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	50:15:0071201:1293	есть	в аренде у ООО «Кэпитал трейд» Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
5	50:15:0071201:1403	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	50:15:0071201:1368	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	50:15:0071201:1369	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
8	50:15:0071201:1370	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
9	50:15:0071201:1372	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
10	50:15:0071201:1373	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
11	50:15:0071201:1374	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
12	50:15:0071201:1399	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
13	50:15:0071201:1400	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
14	50:15:0071201:1402	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
15	50:15:0071201:1405	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
16	50:15:0071201:1407	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
17	50:15:0071201:1406	есть	в аренде у ООО «Кэпитал трейд» Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 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 – 08.02.2024 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 – 08.02.2024 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.

Стоимость объектов оценки определяется;

- без учета стоимости затрат на инженерные коммуникации поселка (электричество, вода, канализация), инфраструктуру поселка (дороги, ограждение, освещение) для каждого земельного участка;
- без учета стоимости прав на подключение к газопроводу, включенной в цену предложения (цену Договора купли-продажи) для каждого земельного участка;
- без учета стоимости заключения сделки (заключение Договора купли продажи) для каждого земельного участка;
- без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участках (при наличии таковых).

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 их стоимость.

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	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
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	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 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 № 230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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 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 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 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 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 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 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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (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 экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), 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).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы

VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, 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 Министерства экономического развития Российской Федерации (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.

[Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

По состоянию на дату оценки советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета указанные методические рекомендации не использовались.

1.8. 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

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 объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта



(объектов) оценки. 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;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 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, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, 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 проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения не выявлено;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	не применяется	не использовался	1 491 000	1 491 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	не применяется	5 554 000	не использовался	5 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	не применяется	14 727 000	не использовался	14 727 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	не применяется	не использовался	18 978 000	18 978 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	не применяется	6 322 000	не использовался	6 322 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	не применяется	12 070 000	не использовался	12 070 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	не применяется	7 375 000	не использовался	7 375 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	не применяется	7 136 000	не использовался	7 136 000



№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	не применяется	7 216 000	не использовался	7 216 000
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	не применяется	7 047 000	не использовался	7 047 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	не применяется	6 720 000	не использовался	6 720 000
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	не применяется	2 042 000	не использовался	2 042 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	не применяется	3 299 000	не использовался	3 299 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	не применяется	547 000	не использовался	547 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	не применяется	2 909 000	не использовался	2 909 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	не применяется	3 715 000	не использовался	3 715 000
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	не применяется	не использовался	27 344 000	27 344 000
Итого						134 492 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки (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.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- 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 (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

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



1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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



5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

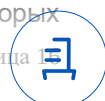
- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых



активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;



- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 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 объекта (объектов) оценки:

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

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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на каждый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Передаточный Акт к Договору купли-продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество № КСТ-56 от 07.08.2023 г.	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
3	Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. с Дополнительными соглашениями от 17.08.2021 г.; от 25.11.2021 г.; от 13.12.2021 г. к нему	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
4	Письмо Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»	Исх. № СЛХ-080224-01 от 08.02.2024	копия
5	Договора купли – продажи недвижимого имущества (используются в качестве объектов анализа и объектов-аналогов)	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости – 17 (Семнадцать) самостоятельных земельных участков, входящих в

инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 074 000
2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	4 310 000
3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	9 847 000
4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	13 653 000
5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	4 243 000
6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	8 071 000
7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	4 950 000
8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	4 789 000
9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	4 844 000
10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	4 730 000
11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	4 510 000
12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 372 000
13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	2 560 000
14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	409 000
15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	1 955 000
16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	2 496 000
17	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	19 987 000

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок.

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 ранее в табл. 1.

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

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

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

2. Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 и 50:15:0071201:1406 имеют ограничения (обременения) права в виде Договора краткосрочной аренды земельных участков. Основные положения Договора краткосрочной аренды земельных участков представлены в табл. 5.



Таблица 5.

Основные положения Договора аренды	
Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. с Дополнительными соглашениями от 17.08.2021 г.; от 25.11.2021 г.; от 13.12.2021 г. к нему
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд»
Период действия Договора аренды	с 12.12.2022 г. (Дополнительное соглашение от 13.12.2021 г.) на 11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 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 в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок 11 месяцев. В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют (п. 1.2. Договора).
Цель аренды	Для разработки и согласования градостроительной и проектной документации, выполнения инженерных изысканий и получения технических условий.
Ежемесячная арендная плата	3 000 руб. с НДС за все земельные участки

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

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

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога 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. При оценке объектов оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 и 50:15:0071201:1406 учитывается тот факт, что на указанные земельные участки заключен Договор краткосрочной аренды.

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

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 1.8.

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;



- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 6.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	Все объекты, указанные в задании на оценку	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

В табл. 7 представлено сопоставление кадастровых номеров земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка.

Таблица 7.

Сопоставление кадастровых номеров земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	на схеме номера нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

Генеральный план поселка «Купавна Сити», в состав которого входят оцениваемые объекты, представлен на рис. 1.





Рис. 1. Генеральный план поселка.

Межевой план поселка «Купавна Сити» с кадастровыми номерами земельных участков представлен на рис. 2.



Рис. 2. Межевой план поселка.

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00

878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 26 из 225



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 оценщика 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-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I



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 администрации, 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. 8.

Таблица 8.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Площадь, кв. м	Адрес объекта
Все объекты, указанные в задании на оценку		Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Купавна Сити». Коттеджный поселок «Купавна City» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Коттеджный посёлок «Купавна City» расположен в Балашихинском районе в 17 км

от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Общая площадь коттеджного поселка составляет 35 Га, разделенный на 350 участок от 6 до 12 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы.

Местоположение объектов оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 3, 4).

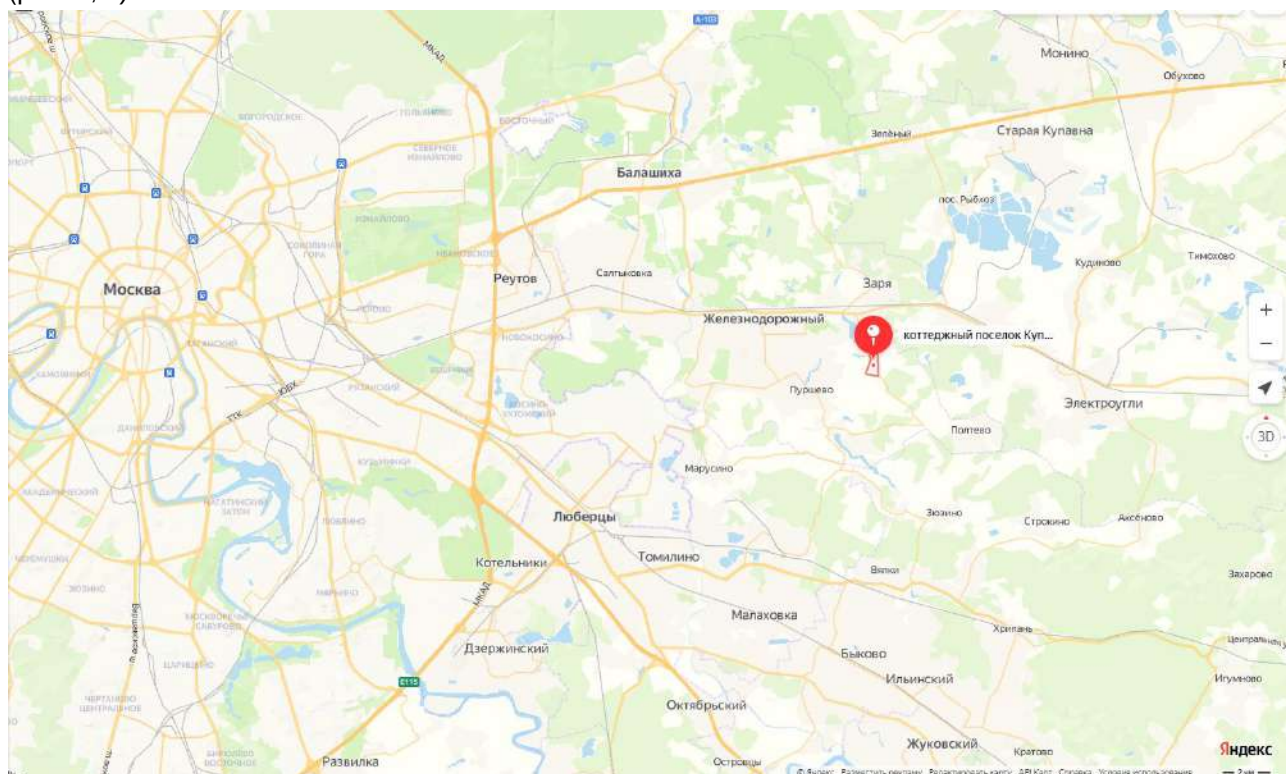


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

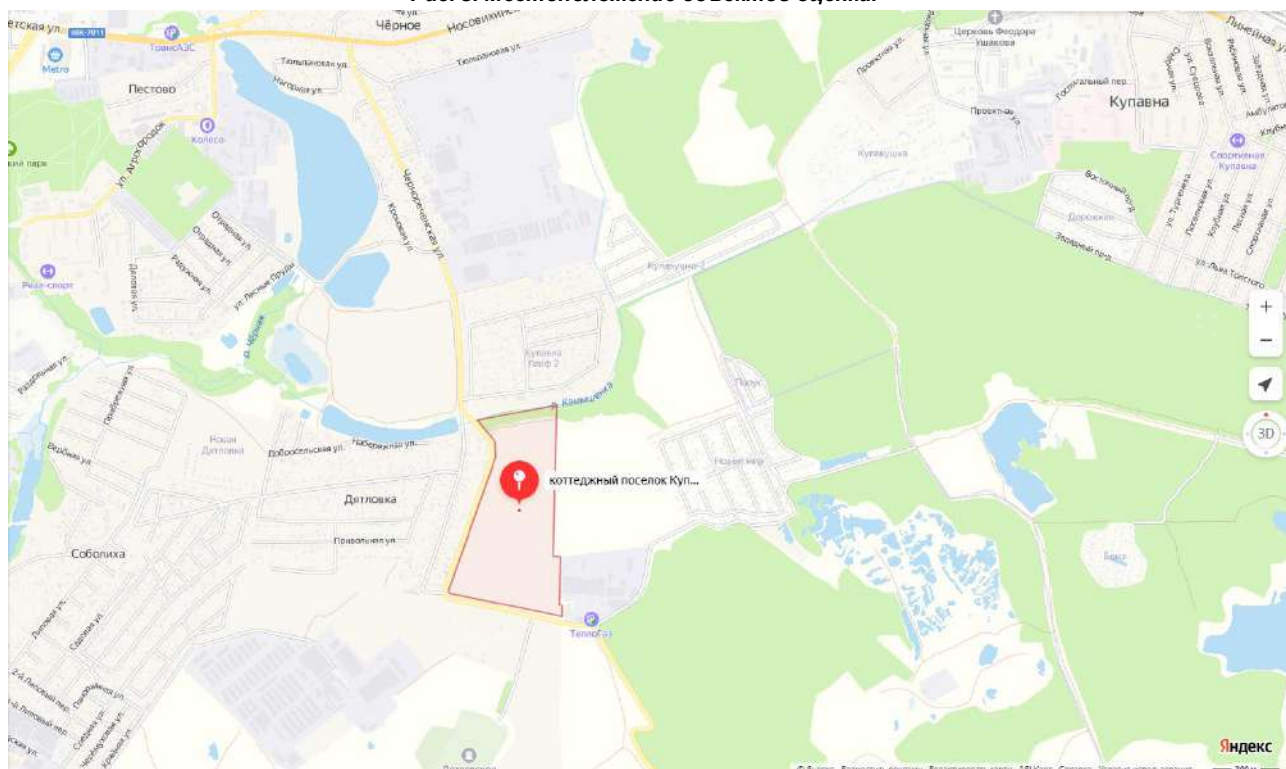


Рис. 4. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 9.

В рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- **группа 1** – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00

878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 29 из 225



- группа 2 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- группа 3 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- группа 4 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»;
- группа 5 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м».

В свою очередь группа 1, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 2, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельный участок, предназначенный под КПП (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка)).

Группа 3, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 4, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;

Группа 5, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Указанные выше диапазоны площади были классифицированы в соответствии с данными, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом источнике информации приведена градация по диапазонам площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

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

В издании 2022 года «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), отсутствует. В данном источнике информации представлена градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных под жилую застройку:



Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.		аналог										
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

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

В соответствии с указанным источником информации к жилой застройке могут быть отнесены земельные участки со следующими категориями и видами разрешенного использования:

4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетяжелых жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

Таблица 9.

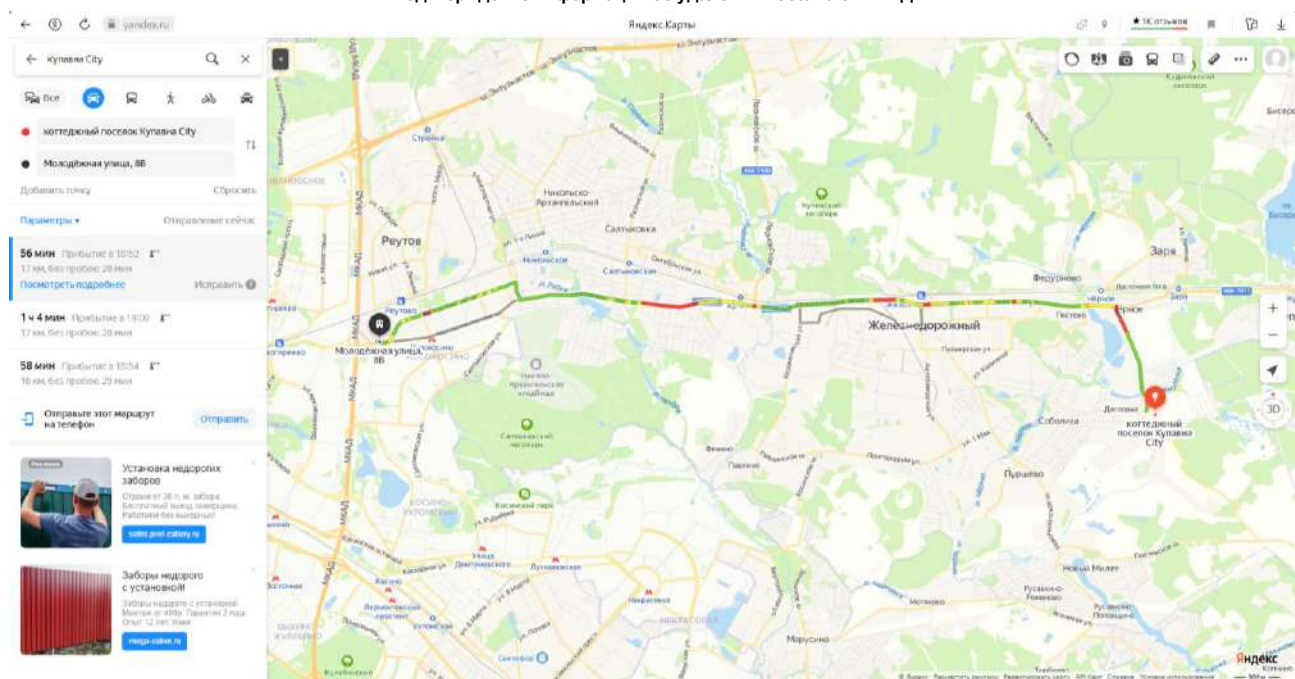
Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри посёлка (подгруппа по местоположению / назначению)
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	2
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	1
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	4	1
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	1
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1



№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри посёлка (подгруппа по местоположению / назначению)
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	5	1

Подтверждение информации об удалении посёлка от МКАД



Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

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

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

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

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.



Таблица 10.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м (согласно Выписке из ЕГРН)	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка)
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	



№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м (согласно Выписке из ЕГРН)	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	внутренние дороги и проезды

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

Фотографии КП «Купавна City» представлены на фото 1-16.





Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.

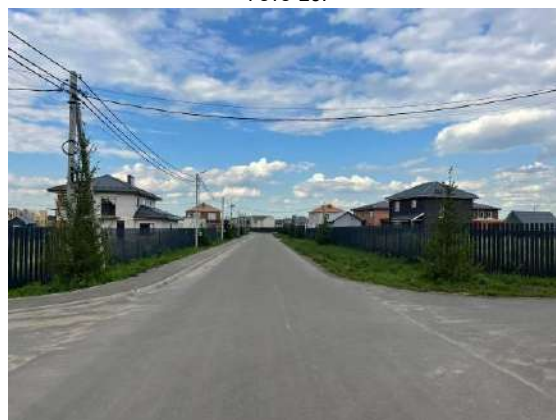


Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.

Источник: 1. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/gallery/photos/> 2. Результаты осмотра.

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 11.

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00
878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 36 из 225



Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку		земельный налог в соответствии с действующим законодательством	для объектов с кадастровыми номерами 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 и 50:15:0071201:1406 приведены в табл. 5	для объектов с кадастровыми номерами 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 и 50:15:0071201:1406 приведены в табл. 5	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Площадь, кв. м	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку		отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 13).

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку		в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ 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 недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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



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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2023 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2023 г.**

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	105,5 (103,0 к январю - сентябрю 2022 г.)
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	109,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	104,3 к ноябрю 2022 г.
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	76,1 к ноябрю 2022 г.
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	105,9 к январю – сентябрю 2021 г.	110,0 к январю – сентябрю 2022 г.
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	109,8
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	128,9 к ноябрю 2022 г.
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	104,8 к ноябрю 2022 г.
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	109,9 к октябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 830 – октябрь 2023 г.
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	2,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	110,5 к ноябрю 2022 г.
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,2 к ноябрю 2022 г.
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	493,1 январь – октябрь 2023	351,1 январь – октябрь 2023
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	203,7 январь – октябрь 2023	235,5 январь – октябрь 2023
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,89 – 11 мес. 2023 г.

Источники: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b22_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b23_01/Main.htm).

2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>)

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

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;



- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. – наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
- 2023 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам ноября 2023 г. (данные за декабрь 2023 г. – январь 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост **промышленного производства** в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в **обрабатывающей промышленности** в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся **машиностроительный комплекс** (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с **химическим** и **металлургическим** комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+38,9% г/г), **электрооборудования** (+22,8% г/г), **автопроизводство** (+53,1% г/г), **прочих транспортных средств** (+21,8% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.



3.2. Рост выпуска продукции **металлургического комплекса** в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать **химическая промышленность**: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в **фармацевтической отрасли** +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве **химических веществ и продуктов**, а также производстве **резиновых изделий** темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. **Нефтеперерабатывающий комплекс** после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в **пищевой промышленности** – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство **пищевых продуктов** – +4,5% г/г после +5,7% г/г, **напитков** – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. **Добыча полезных ископаемых** в ноябре продемонстрировала темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре демонстрировала **добыча прочих полезных ископаемых** (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост **объёма строительных работ** в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов **оптовой торговли** сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре **грузооборот транспорта** вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. **Кредитование экономики** (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. **Потребительская активность** продолжила расти в ноябре.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двухзначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на



+0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) **рост заработной платы в номинальном выражении** ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-28,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь–октябрь 2023 г.

Рис. 5. Показатели деловой активности

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00
878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 42 из 225



Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя. 23	ноя. 23	окт. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлургические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	23,3	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,5	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

Рис. 6. Показатели промышленного производства, в % к АПГ**Показатели кредитной активности и финансовых рынков**

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 7.

	ноя. 23	окт. 23	III кв. 23	сен. 23	авг. 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/16,0¹	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

¹По состоянию на 27 декабря 2023 г.**Рис. 7. Показатели кредитной активности и финансовых рынков**

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00

878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 43 из 225



Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf)

О динамике промышленного производства итоги 2023 года

1. Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это **один из самых высоких результатов за последнее десятилетие** (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только **успешное завершение адаптации** предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и **наличие ресурсов для дальнейшего развития**.

2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска **обрабатывающей промышленности**, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом **«закрыли» год в плюсе практически все отрасли**.

Более высокими темпами росли **отрасли, ориентированные на внутренний спрос** – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако **экспортно ориентированные отрасли** также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

3. В отраслевом плане **итоги 2023 г.** следующие.

3.1. Так, **машиностроительный комплекс** показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%.

Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+32,8% г/г), **прочих транспортных средств** (+25,5% г/г), **электрооборудования** (+19,0% г/г), **автопроизводство** (+13,6% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+4,5% г/г).

3.2. Динамика **металлургического комплекса** в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

3.3. По итогам года рост **химической промышленности** составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства **химических веществ и продуктов** (+4,6% г/г).

3.4. **Нефтеперерабатывающий комплекс** по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%.

3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала **пищевая промышленность** – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство **пищевых продуктов** – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

4. Динамика производства **добывающая промышленность** по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности **околонулевая динамика**. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и **предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых** (+1,0% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ¹, представлены на рис. 8.



в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,6	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,8	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,8	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	4,6	3,1	1,9	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-6,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
легкая промышленность	4,3	4,4	3,8	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	8,3	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревобрабатывающий комплекс	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	13,4	25,4	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	-1,0	-1,5	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	5,0	9,4	7,3	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	18,3	13,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г.

производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,2	3,3	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,3	6,5	2,8	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,8	20,3	13,1	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,6	11,6
машиностроительный комплекс	21,1	20,4	9,5	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	6,6	7,7	9,1	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	8,1	9,3	2,0	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	0,6	1,6	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	2,7	5,4	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

Рис. 8. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

(https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cb1eff322ecef54c4538/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itoqi_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам ноября 2023 года (данные за декабрь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам ноября 2023 года представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам ноября 2023 года

Наименование показателя	ноябрь 2023 г.	В % к		январь – ноябрь 2023 г. в % к январю – ноябрю 2022 г.	Справочно		
					ноябрь 2022 г. в % к		январь – ноябрь 2022 г. в % к январю – ноябрю 2021 г.
		ноябрю 2022 года	октябрю 2022 г.		ноябрю 2021 года	октябрю 2022 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	113,2	103,8	113,3	100,7 ²⁾	113,1 ²⁾	104,1 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	21 723,6	122,3	88,6	128,8	116,3 ²⁾	74,8 ²⁾	132,3 ²⁾
обрабатывающие производства	4 415 733,1	126,8	98,5	123,5	104,0 ²⁾	113,2 ²⁾	106,6 ²⁾

Наименование показателя	ноябрь 2023 г.	В % к		январь – ноябрь 2023 г. в % к январю – ноябрю 2022 г.	Справочно		
					ноябрь 2022 г. в % к		январь – ноябрь 2022 г. в % к январю – ноябрю 2021 г.
		ноябрю 2022 года	октябрю 2022 г.		ноябрю 2021 года	октябрю 2022 г.	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	347 042,9	110,5	110,0	112,5	111,9 ²⁾	115,8 ²⁾	104,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	155 039,9	128,7	99,0	126,2	93,7 ²⁾	93,9 ²⁾	104,3 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	55 704,9	72,2	97,9	85,9	100,4 ³⁾	99,2 ³⁾	130,6 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	836,3	188,3	181,0	78,9	122,6	39,4	151,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	323 756,0	115,7	96,1	107,6	84,8	99,3	87,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	17 258,3	120,4	99,8	117,0	106,2	91,9	99,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	72 405,9	100,4	99,7	100,9	107,4	103,5	110,6
Индекс потребительских цен, %	x	107,8	101,1	107,7	114,0	100,8	115,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	10 061	55,3	94,9	66,2	62,2	94,5	27,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	85 938,8	119,6	104,2	115,8	109,3	102,1	110,4
реальная	x	111,2	103,8	107,5	95,4	101,7	95,1

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

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

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

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Данные приведены за октябрь 2023 г., октябрь 2023 г. к октябрю 2022 г., октябрь 2023 г. к сентябрю 2023 г., январь-октябрь 2023 г. к январю-октябрю 2022 г., октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г., октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г., январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г.

Источник: 1. <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241> ([https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-ноябре%202023%20года»\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-ноябре%202023%20года»(1).pdf))

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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



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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

Московская область – регион, который занимает особое место на российском рынке недвижимости. Благоприятное географическое положение, развитая инфраструктура, качественное образование и высокий уровень жизни делают его привлекательным для жителей и инвесторов.



В 2023 году рынок земельных участков Московской области продолжал демонстрировать рост. Основные тенденции этого рынка связаны с увеличением спроса на земельные участки под строительство жилых и коммерческих объектов.

Одной из главных причин роста спроса является активное развитие городской инфраструктуры и строительство новых жилых комплексов. Всё больше людей стремятся к комфортной жизни в пригородах, где можно сочетать преимущества городской жизни с тишиной и чистым воздухом. Это приводит к тому, что с каждым годом растёт популярность покупки земельных участков для индивидуального строительства домов.

Перспективы рынка земельных участков Московской области в очень обнадеживающие. Ожидается продолжение роста спроса на участки для строительства резиденций и бизнес-центров, а также рост стоимости земли. При этом, необходимо отметить, что рост цен на землю может привести к росту конкуренции и возможному появлению фиктивных операций.

Общая характеристика рынка земельных участков Московской области

Московская область имеет обширную территорию, которая составляет более 45 тысяч квадратных километров. Это позволяет разнообразить предложение на рынке земельных участков и удовлетворить потребности разных категорий покупателей. В области преобладают земельные участки сельскохозяйственного, развлекательного и коммерческого назначения.

Тип земельного участка	Процентное соотношение
Сельскохозяйственные участки	40%
Участки для развлекательных комплексов	30%
Коммерческие участки	20%
Участки для жилой застройки	10%

На рынке присутствует большое количество застройщиков и инвесторов, которые активно вкладывают средства в приобретение и развитие земельных участков. Это создает конкурентную среду и способствует стабильному росту цен на землю.

Также следует отметить, что в Московской области существуют различные правовые нормы и положения, которые регулируют продажу и использование земельных участков. Наличие такой системы правовых механизмов способствует устойчивому и прозрачному функционированию рынка.

В целом, рынок земельных участков Московской области представляет собой перспективное направление для инвестиций. Высокий спрос на землю и активные строительные процессы делают его привлекательным для различных категорий инвесторов и предпринимателей.

Тенденции развития рынка земельных участков Московской области

Рынок земельных участков Московской области демонстрирует постоянное развитие и ряд важных тенденций. Далее рассматриваются основные тренды, которые ожидаются на рынке земельных участков в ближайшем будущем.

1. Увеличение спроса на земельные участки. Одним из основных факторов, влияющих на рост спроса на земельные участки, является увеличение численности населения и активная строительная деятельность. Московская область является привлекательным регионом для жизни, работы и отдыха, что привлекает все больше людей, желающих приобрести земельный участок под жилую или коммерческую застройку.

2. Рост цен на земельные участки. В связи с увеличением спроса, ожидается постепенное повышение цен на земельные участки. Это касается как участков для жилой застройки, так и коммерческой. Однако, следует отметить, что цены на землю могут значительно отличаться в зависимости от района, наличия коммуникаций и других факторов.

3. Переориентация от сельского хозяйства к жилой и коммерческой застройке. Ранее сельскохозяйственные земли в Московской области занимали значительную часть рынка земельных участков. Однако, в последние годы наблюдается тенденция к переориентации сельскохозяйственных земель на жилые и коммерческие цели. Это связано с ростом городской застройки и развитием инфраструктуры.

4. Внедрение инновационных технологий в строительство. Развитие строительной индустрии и внедрение новых технологий приводит к повышению эффективности и качества строительных процессов. В сфере земельных участков это проявляется в использовании энергоэффективных материалов, систем управления и мониторинга, а также учете экологических требований.

5. Развитие сегмента загородной недвижимости. Московская область известна своими живописными природными ландшафтами и возможностями для активного отдыха на природе. В связи с этим, растет спрос на земельные участки для загородного домостроения, особенно в окрестностях малонаселенных территорий и заповедников.



Таким образом, рынок земельных участков Московской области продолжает свое развитие, и его перспективы весьма обнадеживающие. Увеличение спроса, рост цен, переориентация целей использования земель, внедрение инноваций и развитие загородного сегмента — все эти тренды говорят о том, что рынок земельных участков в Московской области будет активно развиваться и в следующих годах.

Прогнозируемые изменения на рынке земельных участков Московской области

На рынке земельных участков Московской области ожидаются значительные изменения, которые могут повлиять на их стоимость и спрос. Современные тенденции развития рынка и экономики региона говорят о некоторых перспективах и возможностях для инвесторов и застройщиков.

Прежде всего, следует отметить, что в ближайшие годы планируется активное развитие инфраструктуры Московской области. Это включает строительство новых дорог, железнодорожных станций, аэропортов, торговых и развлекательных центров. Все это создаст благоприятную среду для развития строительной индустрии и спроса на земельные участки.

Второй важный фактор, влияющий на рынок земельных участков, — это активное развитие малоэтажного строительства и частного сектора. В связи с растущим спросом на комфортное жилье за городом, все больше людей заинтересованы в приобретении земельных участков для строительства своего дома. Это стимулирует рост цен на землю и увеличение спроса.

Третий фактор, который может повлиять на рынок земельных участков, — это изменения в законодательстве. Планируется внесение ряда изменений в законодательство, которые могут повлиять на условия строительства и использования земельных участков. Например, может быть ужесточена процедура получения разрешений на строительство или введены новые требования к качеству и энергоэффективности зданий. Это может повлиять на стоимость и спрос на земельные участки, и в первую очередь на те, которые уже имеют разрешение на строительство.

Очевидно, что все эти факторы в совокупности будут оказывать воздействие на рынок земельных участков Московской области. Прогнозируется, что цены на землю будут немного возрастать, особенно в перспективных районах региона. Увеличится спрос на земельные участки, связанный с развитием инфраструктуры и строительством нового жилья. При этом, изменения в законодательстве могут вызвать временные колебания на рынке и повысить старания застройщиков и инвесторов в выполнении требований властей.

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков Московской области

Стоимость земельных участков в Московской области зависит от множества факторов, которые влияют на рыночную цену. Рассмотрим основные из них:

1. Расположение. Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельных участков в Московской области, является их расположение. Близость к Москве, крупным городам, магистралям, аэропортам и железнодорожным станциям делает участки более привлекательными для потенциальных покупателей.
2. Инфраструктура. Наличие развитой инфраструктуры, такой как дороги, школы, больницы, магазины, парки, спортивные объекты и другие удобства, также влияет на стоимость земельных участков. Чем более развита инфраструктура в районе, тем выше спрос на землю и, соответственно, цены.
3. Плотность застройки. Плотность застройки влияет на стоимость земельного участка. Участки в районах с низкой плотностью застройки, где есть больше пространства и зеленых зон, могут быть более востребованы и дороже.
4. Тип разрешенного использования. Тип разрешенного использования земли также оказывает влияние на ее стоимость. Некоторые участки могут быть предназначены для жилого строительства, другие — для коммерческого или промышленного использования. Участки с разрешенным использованием под строительство объектов высотной застройки могут иметь более высокую стоимость.
5. Экологическая чистота. Экологическая чистота района, наличие экологически чистых зон и природных резерватов также могут повлиять на стоимость земельных участков. Участки, находящиеся в экологически чистых зонах или рядом с водоемами, могут быть более привлекательными для потенциальных покупателей.

Помимо этих факторов, стоимость земельных участков может зависеть от общей экономической ситуации, уровня развития региона, изменений законодательства и других внешних обстоятельств. При анализе рынка земельных участков Московской области необходимо учитывать все эти факторы и тенденции, чтобы сделать правильные выводы и прогнозировать перспективы развития рынка.

Основные спровые сегменты земельных участков Московской области

1. **Жилые земельные участки** - это один из самых популярных сегментов спроса. Жители Московской области и молодые семьи активно ищут земельные участки для строительства



индивидуального дома или коттеджа. Особенно востребованы участки, расположенные в непосредственной близости от Москвы или в хорошо оснащенных коттеджных поселках.

2. Коммерческие земельные участки - это еще один активно развивающийся сегмент спроса на рынке земли Московской области. Крупные и малые предприниматели, а также инвесторы заинтересованы в приобретении коммерческих участков под строительство офисных зданий, торговых комплексов, складских помещений и других объектов коммерческой недвижимости. Важным фактором при выборе таких участков является их доступность и удобное расположение вблизи транспортных магистралей.

3. Земельные участки под агрокультурное использование - также имеют свое место на рынке земли Московской области. Для развития сельского хозяйства и фермерства потребуются земельные участки под посевы, пастбища или разведение животных. Важными показателями для таких участков являются плодородие почвы, наличие водоемов и доступность к транспортным артериям для доставки сельскохозяйственной продукции на рынки.

4. Инвестиционные земельные участки - представляют интерес для инвесторов и застройщиков, стремящихся к получению высокой рентабельности своих инвестиций. Такие участки обычно находятся в разных стадиях развития - от земель под инфраструктуру до готовых к ведению деятельности проектов. Спрос на инвестиционные участки существенно зависит от экономической ситуации и инвестиционного климата в Московской области и стране, поэтому анализ и контроль данных факторов является ключевым.

В целом, рынок земельных участков Московской области предлагает разнообразные возможности для приобретения и использования земли. Особенности спроса в каждом из сегментов требуют глубокого анализа и детального изучения, чтобы достичь наибольшей эффективности и успешности в этой области.

Инвестиционные возможности рынка земельных участков Московской области

Московская область предлагает широкий спектр инвестиционных возможностей на рынке земельных участков. Благодаря своему географическому положению и развитой инфраструктуре, регион привлекает как местных, так и иностранных инвесторов.

Одна из ключевых инвестиционных возможностей в Московской области - это строительство жилых комплексов на земельных участках. Благодаря высокому спросу на жилье, такие проекты обещают стабильную доходность в течение длительного периода времени. Инвесторы могут приобрести земельный участок и построить на нем многоквартирный дом или коттеджный поселок.

Еще одной перспективной сферой для инвестиций является коммерческая недвижимость. В Московской области постоянно развивается бизнес-инфраструктура, поэтому спрос на офисные помещения, торговые центры и складские комплексы растет с каждым годом. Инвестор имеет возможность приобрести земельный участок под коммерческую застройку и сдавать полученное помещение в аренду различным компаниям.

Другим вариантом инвестиций на рынке земельных участков Московской области является сельское хозяйство. Регион имеет развитое сельскохозяйственное производство и предлагает участки для создания ферм, плантаций и других аграрных предприятий. Инвесторы могут получить доход от продажи сельскохозяйственной продукции или использовать полученные участки для личного потребления.

Также стоит отметить возможность инвестирования в развитие туризма в Московской области. Регион богат историческими и культурными достопримечательностями, а также природными ресурсами. Поэтому инвесторы могут приобрести земельный участок под строительство гостиницы, курортного комплекса или других туристических объектов. Туристический бизнес в Московской области имеет большой потенциал и может принести стабильный доход.

Таким образом, рынок земельных участков Московской области предлагает многочисленные инвестиционные возможности. Инвесторы могут выбрать наиболее подходящую сферу для вложений и получить стабильный доход в долгосрочной перспективе.

Особенности купли-продажи земельных участков Московской области

Купля-продажа земельных участков в Московской области имеет свои особенности, которые необходимо учитывать при проведении сделок на рынке недвижимости:

1. Наличие документов: при покупке земельного участка необходимо тщательно проверить наличие всех необходимых документов, таких как свидетельства о праве собственности, технический план и разрешение на строительство.

2. Правовой режим и целевое назначение: перед приобретением земельного участка, следует узнать о правовом режиме и целевом назначении земли. Категория земли может отличаться в зависимости от её назначения: для индивидуального жилищного строительства, для сельского хозяйства, для промышленного использования и т.д.

3. Границы и ограничения: необходимо узнать точные границы земельного участка и наличие ограничений, которые могут повлиять на его использование. Например, участок может находиться в зоне экологического ограничения или иметь ограничения по строительству.

4. Инфраструктура: приобретение земельного участка также связано с оценкой наличия необходимой инфраструктуры, такой как дороги, электроснабжение, водоснабжение и канализация. Это может существенно влиять на стоимость и удобство использования участка.

5. Стоимость и перспективы: необходимо провести анализ рынка и выяснить стоимость земельных участков в выбранном районе Московской области. Также следует изучить перспективы развития данного района, наличие планируемых строительных проектов и инвестиций, которые могут повлиять на стоимость и рентабельность приобретаемого участка.

Учитывая вышеуказанные особенности, при покупке земельного участка в Московской области важно обращаться к профессионалам, которые помогут провести необходимую юридическую и техническую проверку объекта и сделать обоснованный выбор.

Влияние инфраструктуры на цены на земельные участки Московской области

Наиболее привлекательными для покупателей являются участки, расположенные вблизи развитой инфраструктуры. Близость к магистральным дорогам и общественному транспорту обеспечивает удобное сообщение с Москвой и другими населенными пунктами. Это особенно важно для тех, кто желает сочетать работу в столице и уединенное загородное проживание.

Также влияние на цены оказывает развитие инфраструктуры вокруг земельных участков. Близость к школам, детским садам, медицинским учреждениям и спортивным объектам создает комфортные условия для жизни и воспитания детей. Это особенно важно для семей с детьми, которые ищут подходящий участок для строительства загородного дома.

Развитая инфраструктура, включающая в себя торговые центры, кафе и рестораны, парки и зоны отдыха, способствует повышению привлекательности места и, соответственно, росту цен на земельные участки. Наличие разнообразных возможностей для досуга и развлечений привлекает покупателей и повышает спрос на такие участки.

В целом, инфраструктура является одним из ключевых факторов, влияющих на цены на земельные участки Московской области. Покупатели все больше оценивают не только сам участок, но и возможности, которые предоставляет окружающая инфраструктура. Поэтому разработка и совершенствование инфраструктурных проектов является актуальной задачей для развития рынка земельных участков в Московской области.

Рекомендации по выбору земельного участка в Московской области

При выборе земельного участка в Московской области стоит учитывать несколько важных факторов, которые помогут вам принять правильное решение и сделать успешную инвестицию. Вот несколько рекомендаций, которые помогут выбрать идеальный земельный участок:

1. Определите свои цели и потребности: прежде чем начать искать земельный участок, определитесь, для каких целей вы хотите его использовать. Например, вы можете планировать построить дом для постоянного проживания, коттеджный комплекс для отдыха или коммерческое здание. Учтите также свои потребности в доступе к инфраструктуре, транспортной доступности и другим услугам.

2. Анализируйте рынок: изучение рынка земельных участков Московской области позволит вам получить представление о средних ценах, тенденциях и предложениях. Обратите внимание на расположение и район, где находится участок, а также на его государственный акт и правовое состояние.

3. Оцените потенциал участка: проведите свою собственную оценку потенциала выбранного земельного участка. Узнайте информацию о возможностях для строительства, наличии коммуникаций и доступности нужных услуг. Возможно, вам будет интересно узнать об инновационных проектах в данной области, которые могут повысить стоимость земельного участка в будущем.

4. Сотрудничайте с профессионалами: при выборе земельного участка полезно обратиться за консультацией к опытным экспертам, таким как риэлторы, архитекторы, юристы и градостроители. Они могут оказать помощь в оценке участка, проверке документов и предоставлении различной экспертной информации, которая поможет вам принять правильное решение.

5. Планируйте свой бюджет: перед покупкой земельного участка, учтите свои финансовые возможности и составьте бюджет на строительство или возможные дальнейшие инвестиции. Будьте готовы к дополнительным расходам, связанным с оформлением документов, подключением коммуникаций и другими необходимыми затратами.

Следуя этим рекомендациям, вы сможете сделать правильный выбор земельного участка в Московской области и осуществить свои планы наиболее эффективно. Помните, что каждый участок



имеет свои особенности, поэтому важно учитывать ваши индивидуальные потребности и цели при принятии решения.

Перспективы развития сельского хозяйства на земельных участках Московской области

Московская область, благодаря своему расположению и природным условиям, имеет большой потенциал для развития сельского хозяйства. В настоящее время сельскохозяйственные участки в Московской области играют важную роль в производстве сельскохозяйственной продукции, обеспечивая регион свежими и качественными пищевыми продуктами.

Одним из основных факторов, способствующих развитию сельского хозяйства в Московской области, является наличие плодородных почв, которые позволяют выращивать разнообразные культуры. Также важную роль играет наличие современной сельскохозяйственной техники и оборудования, которые облегчают труд сельскохозяйственных производителей и повышают эффективность их работы.

В последние годы правительство Московской области активно поддерживает развитие сельского хозяйства, предоставляя субсидии и льготы для сельскохозяйственных предприятий. Это создает благоприятные условия для инвестиций в развитие аграрного сектора и привлечения новых игроков на рынок.

Важным направлением развития сельского хозяйства в Московской области является органическое земледелие. В условиях повышенного спроса на экологически чистую и качественную продукцию, производство органических продуктов становится все более перспективным. Многочисленные организации и фермерские хозяйства в Московской области уже успешно ведут органическое земледелие и получают высокую прибыль от продажи своих продуктов.

Однако развитие сельского хозяйства на земельных участках Московской области также сталкивается с определенными проблемами. Одной из них является недостаток квалифицированных кадров в сельском хозяйстве. Необходимо усилить подготовку специалистов в данной области и привлечь молодых людей к занятию сельским хозяйством.

Таким образом, сельское хозяйство на земельных участках Московской области имеет хорошие перспективы для развития. При наличии государственной поддержки и внедрении новых технологий, сельскохозяйственные предприятия Московской области могут повысить свою эффективность и конкурентоспособность на рынке. Заинтересованным инвесторам и предпринимателям открываются широкие возможности для вложения средств и развития сельскохозяйственного бизнеса.

Анализ долевого строительства на земельных участках Московской области

Первое, что следует отметить, это рост спроса на жилье в Московской области. Благодаря активному экономическому развитию и улучшению жизни населения, число людей, желающих приобрести недвижимость, постоянно увеличивается. Это позволяет девелоперам активно развивать проекты долевого строительства на земельных участках.

Вторым важным фактором, влияющим на развитие долевого строительства, является упрощение процедур регистрации прав собственности на жилье. Государство активно работает над улучшением законодательства и сокращением сроков оформления документов, что делает процесс покупки жилья более простым и доступным для граждан Московской области.

Третьим фактором, важным для анализа долевого строительства на земельных участках Московской области, является модернизация строительной инфраструктуры. Улучшение дорог, расширение общественного транспорта, а также развитие коммуникаций (газа, электричества, водоснабжения) позволяют разрабатывать и строить новые жилые комплексы на земельных участках с более высоким комфортом и качеством.

Разработка инфраструктуры и строительство новых жилых комплексов на земельных участках в Московской области также стимулируется наличием современных технологий и материалов. В настоящее время разработано множество новых строительных материалов, которые позволяют строить надежные, энергоэффективные и прочные здания, что является важным фактором при выборе долевого строительства.

В целом, анализ долевого строительства на земельных участках Московской области позволяет сделать вывод о его активном развитии и перспективах на ближайшие годы. С постоянным ростом спроса на жилье, упрощением процедур регистрации прав собственности, модернизацией строительной инфраструктуры и использованием современных технологий, долевое строительство продолжит быть одним из основных способов приобретения недвижимости в Московской области.

Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области

Одним из главных преимуществ для индивидуального жилищного строительства в Московской области является наличие различных строительных проектов и дизайнерских решений. Владельцы участков могут выбирать из различных архитектурных стилей, планировок и материалов для



строительства своего дома. Это позволяет создать уникальное жилище, которое подходит под индивидуальные потребности и предпочтения.

Еще одним преимуществом индивидуального жилищного строительства в Московской области является возможность выбора участка под свои потребности. В области предлагается разнообразие земельных участков различной площади и местоположения. Владельцы участков могут выбрать участок с живописным видом, близким расположением к лесу или воде или с удобным доступом к городской инфраструктуре.

Кроме того, владельцы земельных участков в Московской области имеют возможность получить финансовую поддержку от государства для строительства своего дома. Подобные программы предоставляют субсидии или льготные кредиты на строительство и позволяют значительно сэкономить на затратах.

В целом, Московская область предоставляет широкие возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках. Это позволяет жителям столицы и пригородов создать комфортный и уникальный дом, сочетающий в себе преимущества загородной жизни и близость к городу.

Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области

Регулирование и контроль

Государство играет важную роль в развитии рынка земельных участков Московской области. Оно осуществляет регулирование и контроль за использованием земельных ресурсов и предоставлением земельных участков в собственность или аренду. На основании законов и нормативных актов, государство определяет правила использования земли, устанавливает требования к условиям приобретения земельных участков, а также ограничения по их использованию.

Формирование рыночных отношений

Государство способствует формированию рыночных отношений на рынке земельных участков. Оно разрабатывает и внедряет механизмы, которые позволяют участникам рынка свободно осуществлять куплю-продажу земельных участков и заключать договоры аренды с соблюдением установленных правил и требований. Государство также создает условия для конкуренции на рынке и контролирует его функционирование.

Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры

Государство активно поддерживает инвестиции в развитие рынка земельных участков Московской области. Оно принимает меры по созданию благоприятных условий для инвесторов и предоставляет льготы, субсидии и другие финансовые механизмы. Кроме того, государство осуществляет развитие инфраструктуры, что содействует повышению привлекательности земельных участков и расширению возможностей для реализации инвестиционных проектов.

Борьба с незаконными сделками и нарушениями

Государство также борется с незаконными сделками и нарушениями на рынке земельных участков Московской области. Оно активно контролирует соблюдение законодательства и принимает меры по выявлению и подавлению незаконных действий. Государство также осуществляет надзор за деятельностью организаций, занимающихся предоставлением земельных участков, чтобы предотвратить нарушения прав и интересов граждан и компаний.

Таким образом, роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области охватывает широкий спектр деятельности: от регулирования и контроля до поддержки инвестиций и борьбы с незаконными сделками. Это позволяет обеспечить стабильное и эффективное функционирование рынка, а также создать благоприятные условия для развития инфраструктуры и привлечения инвестиций в регион.

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

- расположение: участки, находящиеся ближе к Москве или другим крупным городам Московской области, обычно имеют более высокую цену;
- площадь: большие земельные участки, как правило, стоят дороже меньших;
- категория земли: земельные участки разделены на несколько категорий (сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные и т.д.), и цена может различаться в зависимости от категории;
- инфраструктура: наличие развитой инфраструктуры (дорог, коммуникаций, общественного транспорта) может повысить стоимость участка.

При покупке земельного участка необходимо также учитывать дополнительные расходы, такие как юридические услуги для осуществления сделки, налоги на сделку, а также возможные затраты на подготовку участка для строительства.



Важно отметить, что финансовая сторона сделок с земельными участками в Московской области может быть подвержена изменениям в зависимости от текущей экономической ситуации и спроса на рынке. Поэтому рекомендуется проводить анализ рынка и консультироваться с профессионалами перед принятием решения о покупке или продаже земельного участка.

Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области

Собственность на земельные участки в Московской области имеет как преимущества, так и недостатки. Рассмотрим основные из них:

Преимущества:

1. Инвестиционные возможности. Владение земельным участком предоставляет возможность использовать его в коммерческих целях, например, для строительства жилого или коммерческого объекта. Это может стать источником дополнительного дохода и вложения капитала.
2. Стабильность и надежность. Владея земельным участком, вы имеете право на его использование в соответствии с законодательством. Это обеспечивает стабильность и надежность, так как собственность на землю является долгосрочным активом.
3. Контроль использования. Собственник земельного участка имеет право контролировать его использование и вносить изменения в виде строительства, развития инфраструктуры или землепользования. Это позволяет расширять возможности участка и увеличивать его стоимость.

Недостатки:

1. Высокие затраты. Приобретение и обслуживание земельного участка требует значительных финансовых затрат. Кроме того, налоги на недвижимость и землю являются дополнительной финансовой нагрузкой на собственника.
2. Ограничения использования. Земельный участок подчиняется законодательству и правилам регулирования землепользования. Это ограничивает возможности владельца в использовании участка, например, в строительстве или разработке. Нарушение этих ограничений может привести к административным или юридическим проблемам.
3. Риски при изменении рыночной ситуации. Собственность на землю может быть зависима от изменения рыночной ситуации, так как стоимость земельных участков может колебаться. Это может создать риски для собственника, особенно при решении о продаже или инвестировании в недвижимость.

В целом, собственность на земельные участки в Московской области предоставляет возможности для инвестиций и контроля использования, хотя сопутствующие затраты и ограничения могут быть значительными. Важно оценить все преимущества и недостатки перед принятием решения о приобретении земельного участка.

Застройка и трансформация земельных участков Московской области

Московская область активно развивается и трансформируется в соответствии с растущими потребностями населения. В результате увеличения численности населения и развития экономики, спрос на земельные участки в Московской области постоянно возрастает. Для удовлетворения этого спроса и обеспечения доступности земельных участков для застройки разрабатываются специальные стратегии и планы развития.

Одним из основных направлений развития земельных участков является интенсивная застройка. В рамках этого направления происходит выделение и подготовка земельных участков под различные виды застройки: жилую, коммерческую, промышленную и т.д. Строительные компании активно ищут новые земельные участки для своих проектов и проводят масштабные работы по их благоустройству и подготовке к строительству.

Важным аспектом развития земельных участков является их трансформация. Под трансформацией понимается изменение функционального назначения земельного участка или его условий использования. Это может включать перевод земельного участка из одной категории использования в другую, изменение правового статуса участка, изменение параметров разрешенной застройки и т.д. Трансформация земельных участков позволяет более эффективно использовать имеющийся земельный ресурс и адаптироваться к изменяющимся потребностям и требованиям.

Помимо интенсивной застройки и трансформации, важным направлением развития земельных участков Московской области является их благоустройство. Благоустройство земельных участков включает в себя проведение работ по созданию инфраструктуры (дороги, электроснабжение, водоснабжение и т.д.), озеленению и обустройству территории, а также создание необходимых условий для удобства жителей и бизнеса.

В целом, застройка и трансформация земельных участков Московской области являются важными мероприятиями, направленными на эффективное использование земельных ресурсов и развитие региона в соответствии с современными потребностями и стандартами. Эти процессы способствуют созданию комфортной и благоприятной среды для жизни и развития населения.

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области



Рынок земельных участков Московской области представлен широким спектром участников, которые вносят свой вклад в его развитие и формирование. Среди основных игроков на рынке земельных участков можно выделить следующие:

1. Государство. Как владелец земельных ресурсов, государство играет ключевую роль в управлении и регулировании рынка земельных участков. В Московской области существует специальный орган - Министерство земельных ресурсов и имущества Московской области, которое занимается выделением и продажей земельных участков.
2. Инвесторы. Крупные и малые инвесторы активно участвуют в развитии рынка земельных участков Московской области. Они приобретают земли под строительство жилых и коммерческих объектов, создавая новые инфраструктурные объекты и внося значительные инвестиции в развитие региона.
3. Землевладельцы. Физические и юридические лица, которые являются собственниками земельных участков, также играют важную роль на рынке земли. Они могут продавать и арендовать свои участки, сотрудничать с инвесторами и государственными структурами для реализации различных проектов.
4. Строительные компании. Они активно участвуют в строительстве жилых и коммерческих объектов на земельных участках. Строительные компании выбирают наиболее перспективные участки и реализуют на них свои проекты.
5. Брокеры и агентства недвижимости. Они выполняют посредническую функцию на рынке земельных участков, помогая покупателям и продавцам находить друг друга и проводить сделки.

Таким образом, основные игроки на рынке земельных участков Московской области взаимодействуют между собой, создавая условия для развития и инвестиций в регион.

Источник: 1. <https://www.more-angel.ru/analiz-rynka-zemelnykh-uchastkov-moskovskoy-oblasti-2023-osnovnye-tendentsii-i-perspektivy/>

Данные о показателях ликвидности (сроки экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены на рис. 9.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
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	4	24	12	10	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе 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 выбора – 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 населенных 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, Люберецы, Мытищи, Реутов, Жмики; 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 километровых зон от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и других 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>

Рис. 9. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2023 г. представлены на рис. 10.



Рис. 10. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2023 г.

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

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 5 до 6 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку 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 запасам природного газа, 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 индустрию, передовую оборонную науку. 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. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в

¹ <https://statrile.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.pdf>

ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО 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, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые 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, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

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 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита как инструмента



повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%;
- квартир вторичного рынка – на 5%;
- индивидуальных домов – на 8%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%;
- торговых помещений и зданий – на 4%;
- административных помещений и зданий – на 2%;
- складских помещений и зданий – на 6%;
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

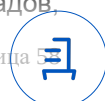
Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов,



объектов торговли и сферы услуг, 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 и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства 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.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой 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).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, 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.

Источник: 1. <https://statrleit.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.pdf>

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

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 2022 года, 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 2022 года 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 Договоры о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

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



3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;



- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 16.

Таблица 16.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 16 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Цыти»)
ценовая зона в пределах области	в пределах от 16 до 30 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась



Наименование показателя	Значение показателя
удаление от МКАД	17 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций и улучшений	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже и заключенных Договорах купли продажи (ДКП) объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 17 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.

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа и сделки (заключенные Договора купли-продажи (ДКП)).

Описание объектов анализа представлено в табл. 18 – 25. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 18.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка
Все объекты анализа	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 17 км от МКАД	представлено выше на схеме поселка

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 21.

Физические характеристики объектов анализа					
Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	663,0	157	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	ровный	относительно правильная
Объект 2	613,0	93	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	ровный	относительно правильная
Объект 3	613,0	94	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	ровный	относительно правильная
Объект 4	1 146,0	20	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 5	721,0	19	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 6	631,0	79	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 7	813,0	56	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа				
Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

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 24.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные о ценах объектов анализа					
Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена лота - объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	663,0	157	4 750 000	7 164	оферта
Объект 2	613,0	93	4 580 000	7 471	оферта
Объект 3	613,0	94	5 150 000	8 401	оферта
Объект 4	1 146,0	20	5 100 000	4 450	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-20 от 28.09.2023 г.
Объект 5	721,0	19	2 460 000	3 412	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-19 от 14.08.2023 г.
Объект 6	631,0	79	2 310 000	3 661	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-79 от 11.08.2023 г.
Объект 7	813,0	56	2 820 000	3 469	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-56 от 24.10.2023 г.
			мин	3 412	
			макс	8 401	
			среднее	5 433	
			медиана	4 450	
			стандартное отклонение	2 161	

ДКП – Договор купли продажи

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 25, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 3 412 руб./кв. м до



8 401 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг (для объектов анализа №№ 1-3), но с учетом того, что в указанную цену входят:

- для оферт:

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

- для заключенных Договоров купли-продажи (ДКП):

- стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления в размере 70 000 руб., включена в цену Договора купли-продажи (в Договоре купли-продажи земельного участка указана цена земельного участка с учетом стоимости прав на подключение к газопроводу среднего давления).

Данная информация подтверждена письмом от Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», копия которого представлена в Приложении 2 настоящего отчета.

Скорректированные (уменьшенные) стоимости объектов анализа на величину указанных дополнительных затрат (платежей) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	663,0	157	4 750 000	910 000	3 840 000	5 792
Объект 2	613,0	93	4 580 000	910 000	3 670 000	5 987
Объект 3	613,0	94	5 150 000	910 000	4 240 000	6 917
Объект 4	1 146,0	20	5 100 000	70 000	5 030 000	4 389
Объект 5	721,0	19	2 460 000	70 000	2 390 000	3 315
Объект 6	631,0	79	2 310 000	70 000	2 240 000	3 550
Объект 7	813,0	56	2 820 000	70 000	2 750 000	3 383
мин						3 315
макс						6 917
среднее						4 762
медиана						4 389
стандартное отклонение						1 461

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 26, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится (без учета цены дополнительных платежей (затрат)) в интервале от 3 315 руб./кв. м до 6 917 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг (для объектов анализа №№ 1-3) и без учета цены дополнительных платежей (затрат) в виде:

- для оферт:

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

- для заключенных Договоров купли-продажи (ДКП):

- стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления в размере 70 000 руб., включена в цену Договора купли-продажи (в Договоре купли-продажи земельного участка указана цена земельного участка с учетом стоимости прав на подключение к газопроводу среднего давления).

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного

отсутствия такового.

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

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

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

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «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. 27).

Таблица 27.

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

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

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

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

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



- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	требуется. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферты, заключенные сделки	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, но имеются участки, отведенные под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	17	17	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 659 до 54 176 («до 1 500 кв. м»; «от 1500 кв. м до 3 000 кв. м»; «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»; «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»; «более 10 000 кв. м»)	от 613 до 1 146 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, так как объекты относятся к различным диапазонам площади	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные	для оферт: коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки;	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
	площадки - оплачиваются отдельно	для заключенных Договоров купли-продажи (ДКП): коммуникации: газификация			
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная); вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза) для участков, отведенных под дорожную инфраструктуру	относительно правильная (трапецевидная)	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- 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 не возможно. 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Данные представленные в табл. 28 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта (в части земельных участков, отведенных под дорожную инфраструктуру и КПП);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций и улучшений (физическая характеристика);



- форма объекта (физическая характеристика).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 7 объектов. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 10. Продолжение

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 ИЖС			
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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 30).



Таблица 30.
Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2024 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)				
- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.				
К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.				
Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку -				
№	Земельный участок (категория, 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	0,80	0,89	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,83	0,94	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,85	0,72
5	Для других целей	0,66	0,96	0,81
*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 29 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,72	0,90	0,82
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,71	0,99	0,86
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,56	0,38

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3383-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения 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%

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 108. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	4,8%	18,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,5%	4,7%	12,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	4,3%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	7,4%	13,5%

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 110. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

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

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,3%	17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,2%	14,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,5%	8,5%	18,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	8,6%	15,6%

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 109. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,6%	6,4%	20,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,8%	18,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	12,2%	17,8%

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 111. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 112. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,6%	8,3%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	8,8%	17,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,3%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 113. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	4,8%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,8%	16,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	19,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,0%	15,6%

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилищную застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 117. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	11,9%	4,8%	18,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,2%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,8%	14,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	5,9%	19,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 118. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	19,6%	7,5%	31,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	10,8%	18,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,8%	1,3%	16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	9,7%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	9,7%	22,6%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,5%	15,8%
2	Санкт-Петербург	6,7%	1,7%	11,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	7,0%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,1%	15,1%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 121. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	16,7%	8,9%	24,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	10,1%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,9%	6,4%	15,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,2%	6,0%	16,3%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,5%	5,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,3%	1,3%	11,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	7,0%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	4,1%	14,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	9,6%	16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,3%	15,3%

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в октябре 2023 г.	5-7% (6%)	8-11% (9,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-11% (9%)	11-14% (12,5%)	8-10% (9%)	12-14% (13%)	12-14% (13%)
г. Москва в октябре 2023 г.	4-5% (4,5%)	5-8% (6,5%)	5-6% (5,5%)	9-10% (9,5%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	9-12% (10,5%)	10-12% (11%)

Подтверждение информации



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



СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Красноярск	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	3-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,3	8,3	6,4	9,8	6,5	10,4	7,2	11,2	12,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 34.



Таблица 34.
Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона
по отношению к областному центру

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

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под
индустриальную застройку по районам области. Значения
коэффициентов, усредненные по городам России,
Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	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

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

Матрицы коэффициентов

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

под индустриальную застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,84	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

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

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

под жилую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Таблица 12. Охожаемые.

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	0,59 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

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

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

под коммерческую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

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

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков
под объекты рекреации по районам области по отношению к
областному центру. Значения коэффициентов,
усредненные по городам России

под объекты рекреации		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
	Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00

корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,86
Зоны 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

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

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под коммерческую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,46	1,32	1,56
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под индустриальную застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
	Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
	Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
	Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
	Окраины города, промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

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

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под жилую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
	Зоны автомагистралей	0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
	Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
	Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00



Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³		аналог									
Площадь, сот.	от 50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,21	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	0,68	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

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	от 50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,76	1,00	1,30	1,56	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,48	1,59	1,68
400-500	0,29	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	
500-600	0,35	0,51	0,65	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,23	1,33	
600-700	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	
700-800	0,30	0,43	0,55	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	
800-900	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	
900-1000	0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г. Москва и Московской области ⁴		аналог									
Площадь, сот.	от 50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
50-100	0,69	1,00	1,09	1,14	1,16	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г. Москва		аналог									
Площадь, сот.	от 50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,79	2,87	2,98	3,09
50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
200-300	0,49	0,69	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08
800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	от 50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,59	0,81	1,00	1,17	1,25	1,38	1,46	1,55	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,85	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35
400-500	0,42	0,59	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600	0,40	0,56	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	от 10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,60	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 36

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г. Москва		аналог									
Площадь, сот.	от 10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,47	1,79	2,01	2,17	2,31	2,43	2,54	2,64	2,75	
10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86	
30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54	
50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,09	1,16	1,21	1,27	1,32	1,37	
70-90	0,46	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26	
90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	
110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	
130-150	0,39	0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	
150-170	0,38	0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	
170-200	0,36	0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек ⁶											
Площадь, сот.	от 50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,52	1,56	1,59
100-200	0,72	0,88	1,01	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
200-300	0,66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27
300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,17	1,17	1,20
400-500	0,58	0,72	0,80	0,89	0,93	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16
500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,52	0,64	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 42

Земельные участки под жилищную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	аналог	объект оценки
0-10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49		
10-30	0,96	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28		
30-50	0,90	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18		
50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13		
70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10		
90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07		
110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05		
130-150	0,68	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03		
150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,02		
170-200	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	1,00		

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

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-400	400-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	аналог	объект оценки	
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,85	
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	
200-400	0,66	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	
400-600	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	
600-700	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
700-800	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
800-900	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
900-1000	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
1000-1500	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	
1500-2000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	аналог
0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,29	1,30	1,31	1,33	1,34	
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	

Таблица 45

Земельные участки под промышленную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	аналог
0-50	1,00	1,45	1,64	2,19	2,45	2,67	2,89	3,09	3,18	3,32	3,44	
50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,68	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37	
100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87	
200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,39	1,45	1,52	1,57	
300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40	
400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,28	
500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	
600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	
700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	
800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	

Таблица 46

Земельные участки под жилищную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	аналог	объект оценки
0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,86	1,95	2,01	2,07	2,13		
10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60		
30-50	0,65	0,85	1,00	1,09	1,16	1,21	1,25	1,30	1,34	1,38		
50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27		
70-90	0,56	0,73	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19		
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14		
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10		
130-150	0,50	0,68	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06		
150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03		
170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00		

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м	аналог	объект оценки				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (имущественного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог	объект оценки				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
<1500	1,00	1,25	1,27	1,37	1,52	1,59
1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
>25000	0,63	0,72	0,78	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под промышленную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог	объект оценки				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66	
1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	
3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	
6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05	
>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог	объект оценки				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47	
1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	
3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13	
6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,02	
>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	<1500	1,00	1,17	1,28	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,86	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,81	0,89	0,97	1,00

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

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

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28	1,33
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12	1,16
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35	1,39
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18	1,22
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,19	1,34	1,47	1,52
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,66	0,78	0,88	0,96	1,00

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

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 38).

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,56	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,47	1,52
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,20	1,25
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,06	1,11
	6000-10000	0,68	0,83	0,94	1,00	1,04
	>10000	0,68	0,83	0,94	1,00	1,04

Таблица 38.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, дан. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади

Итоги расчетов СтатРанит на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _a)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	K _a = (S ₀ /S _a) ^{-0,14}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	K _a = (S ₀ /S _a) ^{-0,15}
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	K _a = (S ₀ /S _a) ^{-0,18}
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	K _a = (S ₀ /S _a) ^{-0,22}
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _a)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,613	-0,26	K _a = (S ₀ /S _a) ^{-0,26}
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	K _a = (S ₀ /S _a) ^{-0,31}

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
S_a – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 39 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 39.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81	0,86

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,83	0,66	0,99
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжением, коммуникационные связи)	0,82	0,71	0,93
города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,69	0,58	0,80
Отношение удельной цены земельных участков (под индустриальную застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,72	0,61	0,83
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,71	0,55	0,86

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,63	0,86
--	------	------	------

В таблицах 62 - 65 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах по различным категориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%	-41%
	э	19%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%	-30%	-30%
	г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%	-30%
	Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%	-16%
Объект оценки	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге

Таблица 63

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-43%	-43%
	э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%	-32%
	г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-1%	-30%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	2%	-2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%	-31%
	Э, Г	45%	23%	18%	21%	0%	2%	-2%	-17%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	-2%	0%	-4%	-19%	-19%
Объект оценки	Г, В, К, Т, Комм	48%	25%	20%	23%	0%	4%	0%	-15%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%	-43%
	э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-18%	-32%	-32%
	г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%	-30%
	Э, Г	40%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-16%	-16%
	Э, В, К, Т, Комм	46%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%	-17%
Объект оценки	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	40%	22%	20%	19%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников

Таблица 64

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%	-45%
	э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%	-33%
	г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%	-32%
	В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-19%	-19%	-34%	-34%
	Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	1%	0%	-2%	-19%	-19%
Объект оценки	Г, В, К, Т, Комм	46%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 70. Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Вид коммуникации	1. Под индустриальную застройку	2. Под коммерческую застройку (оффисно-торговую)	3. Под жилую застройку (ИЖС)	4. Под жилую застройку (ИЖС)	5. Под объекты рекреации	6. Под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)
Электроснабжение	17,8%	15,8%	15,8%	17,0%	16,3%	20,0%
Газоснабжение	14,5%	14,5%	13,2%	14,8%	15,0%	17,5%
Остальное (В, К, Т, Комм)	12,5%	12,0%	13,2%	12,5%	14,2%	13,8%

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

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

В табл. 40 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 40.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индивидуальную застройку	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, Комм	г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
В, К, Т, Комм	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
э, г	37%	6%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
э, г, В, К, Т, Комм	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: э – электроэнергия, г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 60¹⁷

Под одноэтажную торговую застройку	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, Комм	г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-35%
э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
э, г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	1%	0%	-14%
э, г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%

Таблица 61

Под МЖС	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, Комм	г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-15%	-16%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
э, г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-16%
г, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
э, г, В, К, Т, Комм	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: э – электроэнергия, г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, Комм	г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-16%	-26%
э, г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
г, В, К, Т, Комм	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
э, г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%

Таблица 63

Под объекты рекреации	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, Комм	г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
э, г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
г, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
э, г, В, К, Т, Комм	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: э – электроэнергия, г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 64¹⁹

Под объекты придорожного сервиса	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, Комм	г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-26%
г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-30%
э, г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
г, В, К, Т, Комм	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
э, г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	14%	20%	19%	0%

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

3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения поправок – корректировок цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиск на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (наземные, 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 360 - 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	1,09	1,28	1,17
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.

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.е. расходы собственника участка по подключению составляет регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подосоединения 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: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,98	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,64	0,79	0,69
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,98	0,88 - 1,00

Таблица 54

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,92	0,82 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73 - 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,83 - 1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,83	0,73 - 0,93

Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 43).

Таблица 43. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 вырезанными или изрезанной формой, 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	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

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.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoego-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 44.



Таблица 44.

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

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

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

10.9. Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтирование подъездного пути к участку)

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

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

Таблица 126			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,85	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0,93	0,94	0,95

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
асфальтированными подъездными путями			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87

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

Таблица 127			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,88	1,00
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,85	0,81 0,88
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,86	0,76 0,84
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,92	0,87 0,97

Таблица 129			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,90	0,86 0,93
2	Санкт-Петербург	0,94	0,90 0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86 0,94
4	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,86	0,81 0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92 1,00

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 45, 46.



Таблица 45.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 113

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 - 1,31
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 - 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 - 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 - 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 - 1,28

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

Роспотребнадзор, Доверительный интервал			
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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,16	1,62
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,13	1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,50	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11	1,31

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



Таблица 46.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 выпрявлениями 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	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

Примечания:
* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять 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 застройки 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 (3-5%), пересеченный (5-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченный, некоторые участки оказываются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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 локальные экологические факторы», 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальные экологические факторы. Вторая версия (на основании на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилищную 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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴²

Таблица 136. 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. Земельные участки под объекты застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,70	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,69
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,57
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,78
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62

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

Таблица 137. 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. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,70	н/д
2	Санкт-Петербург	0,68	0,57
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,67
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)				
Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах значительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.				
Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.				
Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал				
№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
4	Обеспечение собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,17	1,10
5	Обеспечение подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривозвездной железной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,29	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,29	1,20
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сечетым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,14	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,09	1,04

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства



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

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

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84 0,88
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85 0,90
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 0,85

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 121

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	—	—

Таблица 122

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	—	—
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 0,90

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3382-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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



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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 5 до 6 месяцев.

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

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

8. 21 февраля 2022 года, 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 2022 года 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.

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.



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

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



Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения**.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», 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 индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 49.

Таблица 49.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

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



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. Основные понятия оценки

В соответствии 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 представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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 (п. 24 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 (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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



распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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



отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

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 рыночного 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, не имеющих обременения в виде аренды, представлен в табл. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки, не имеющих обременения в виде аренды

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод	Метод использовать не целесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
Метод распределения	корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения. Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406, имеющих обременения в виде аренды, представлен в табл. 51.

Таблица 51.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заклучение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных	Метод использовать	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод распределения	земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки оцениваются при допущении, что они являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	не целесообразно	
	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки оцениваются при допущении, что они являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в аренду.		
	На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия Договора аренды).	Метод использовать целесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.		Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406, имеющих обременения в виде аренды, 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 корректировок

В данном разделе расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок проводится без учета обременений в виде аренды.

Полученная в данном разделе стоимость для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406, в дальнейшем будет использоваться в доходном подходе, т.к. данные объекты имеют обременение в виде краткосрочной аренды.

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор 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 рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- группа 1 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- группа 2 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- группа 3 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- группа 4 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»;
- группа 5 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м»;



В свою очередь **группа 1**, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 2, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельный участок, предназначенный под КПП (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка)).

Группа 3, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 4, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;

Группа 5, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Указанные выше диапазоны площади были классифицированы в соответствии с данными, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом источнике информации приведена градация по диапазонам площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

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

В издании 2022 года «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), отсутствует. В данном источнике информации представлена градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных под жилую застройку:

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

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

В соответствии с указанным источником информации к жилой застройке могут быть отнесены земельные участки со следующими категориями и видами разрешенного использования:

4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозпостроек и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

В сводном виде, распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения, представлено в табл. 52.

Таблица 52.

Распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет	2	2
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет	1	1
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет	3	1
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет	4	1
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет	2	1
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет	3	1
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278	2	1
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279	2	1
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280	2	1
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281	2	1
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282	2	1
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет	3	2
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет	1	1
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет	1	2
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет	3	2
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет	3	2
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	на схеме номера нет	5	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «площадь». Отбирались объекты-аналоги в рамках соответствующего диапазона площади, но с различными площадями.

Необходимо отметить, что среди оцениваемых объектов есть земельные участки площадью, находящейся в диапазонах «до 1 500 кв. м», «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м», «от 3 000 кв. м до 6 000

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00

878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3e2521518

Страница 108 из 225



кв. м», «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м» и «более 10 000 кв. м», в то время как площадь всех объектов анализа находится в диапазоне «до 1 500 кв. м». Исходя из этого, площадь выбранных объектов-аналогов также будет находиться в диапазоне «до 1 500 кв. м», т.к. объектов-аналогов с большей площадью в данном коттеджном поселке, на дату оценки, не представлено.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 53-61.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций и улучшений), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	663,0	4 750 000	7 164
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	613,0	4 580 000	7 471
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	613,0	5 150 000	8 401
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1 146,0	5 100 000	4 450
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	721,0	2 460 000	3 412
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	631,0	2 310 000	3 661
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	813,0	2 820 000	3 469

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций и улучшений), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	663,0	4 750 000	7 164
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	613,0	4 580 000	7 471
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	613,0	5 150 000	8 401
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1 146,0	5 100 000	4 450
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	721,0	2 460 000	3 412
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	631,0	2 310 000	3 661
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	813,0	2 820 000	3 469

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 55.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	663,0	4 750 000	7 164
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	613,0	4 580 000	7 471
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	613,0	5 150 000	8 401
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1 146,0	5 100 000	4 450
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	721,0	2 460 000	3 412
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	631,0	2 310 000	3 661
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	813,0	2 820 000	3 469

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.



Таблица 56.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как
ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (дорожная
инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	663,0	4 750 000	7 164
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	613,0	4 580 000	7 471
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	613,0	5 150 000	8 401
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1 146,0	5 100 000	4 450
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	721,0	2 460 000	3 412
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	631,0	2 310 000	3 661
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	813,0	2 820 000	3 469

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 57.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как
ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки,
расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	663,0	4 750 000	7 164
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	613,0	4 580 000	7 471
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	613,0	5 150 000	8 401
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1 146,0	5 100 000	4 450
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	721,0	2 460 000	3 412
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	631,0	2 310 000	3 661
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	813,0	2 820 000	3 469

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 58.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как
ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки,
предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	663,0	4 750 000	7 164
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	613,0	4 580 000	7 471
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	613,0	5 150 000	8 401
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1 146,0	5 100 000	4 450
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	721,0	2 460 000	3 412
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	631,0	2 310 000	3 661
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	813,0	2 820 000	3 469

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 59.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как
ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки,
расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	663,0	4 750 000	7 164
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	613,0	4 580 000	7 471
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	613,0	5 150 000	8 401
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1 146,0	5 100 000	4 450
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	721,0	2 460 000	3 412
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	631,0	2 310 000	3 661
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	813,0	2 820 000	3 469

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.



Таблица 60.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	663,0	4 750 000	7 164
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	613,0	4 580 000	7 471
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	613,0	5 150 000	8 401
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1 146,0	5 100 000	4 450
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	721,0	2 460 000	3 412
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	631,0	2 310 000	3 661
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	813,0	2 820 000	3 469

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения

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

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

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 61-68.



Таблица 61.

**Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как
ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки,
расположенные внутри поселка)**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	ДКП № КСТ-20 от 28.09.2023 г.	ДКП № КСТ-19 от 14.08.2023 г.	ДКП № КСТ-79 от 11.08.2023 г.	ДКП № КСТ-56 от 24.10.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сутя»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	778,0 и 1 310,0 («до 1 500 кв. м»)	663,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	631,0 («до 1 500 кв. м»)	813,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки – оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики									



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
земельный налог - уровень в соответствии с операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 62.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	ДКП № КСТ-20 от 28.09.2023 г.	ДКП № КСТ-19 от 14.08.2023 г.	ДКП № КСТ-79 от 11.08.2023 г.	ДКП № КСТ-56 от 24.10.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественно-го и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественно-го и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественно-го и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественно-го и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественно-го и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественно-го и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественно-го и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Сут»)»	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	659,0 («до 1 500 кв. м»)	663,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	631,0 («до 1 500 кв. м»)	813,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки – оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильной (трапециевидная)	относительно правильной (трапециевидная)	относительно правильной (трапециевидная)	относительно правильной (трапециевидная)	относительно правильной (трапециевидная)	относительно правильной (трапециевидная)	относительно правильной (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики:									
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики:									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 63.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	ДКП недвижимости № КСТ-20 от 28.09.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-19 от 14.08.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-79 от 11.08.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-56 от 24.10.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	от 1 718,0 до 2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	663,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	631,0 («до 1 500 кв. м»)	813,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки – оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация – ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация – ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: и газификация	коммуникации: и газификация	коммуникации: и газификация	коммуникации: и газификация	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	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	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 64.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	ДКП недвижимости № КСТ-20 от 28.09.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-19 от 14.08.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-79 от 11.08.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-56 от 24.10.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру (въездная группа (КПП))	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Суты»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Суты»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Суты»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Суты»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Суты»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Суты»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Суты»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Кулава Суты»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- площадь, кв. м	1 699,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	663,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	631,0 («до 1 500 кв. м»)	813,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки – оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	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	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 65.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	ДКП недвижимости № КСТ-20 от 28.09.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-19 от 14.08.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-79 от 11.08.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-56 от 24.10.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00

878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 117 из 225



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения (предложений)
Вид использования и (или) зонирование	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- категория	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	3 603,0 и 4 396,0 («от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»)	663,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	631,0 («до 1 500 кв. м»)	813,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки – оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	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	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 66.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	ДКП № КСТ-20 от 28.09.2023 г.	ДКП № КСТ-19 от 14.08.2023 г.	ДКП № КСТ-79 от 11.08.2023 г.	ДКП № КСТ-56 от 24.10.2023 г.	Отличия существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сutti»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	3 191,0; 4 546,0; 5 804,0 («от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»)	663,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	631,0 («до 1 500 кв. м»)	813,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций и улучшений	газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадов и	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадов и	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадов и	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадов и	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадов и	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадов и	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадов и	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
	фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	внешнее, детские и спортивные площадки	внешнее, детские и спортивные площадки	внешнее, детские и спортивные площадки					
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 67.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	ДКП недвижимости № КСТ-20 от 28.09.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-19 от 14.08.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-79 от 11.08.2023 г.	ДКП недвижимости № КСТ-56 от 24.10.2023 г.	Отличия существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
	делового, общественного и коммерческого назначения	объектов делового, общественного и коммерческого назначения	объектов делового, общественного и коммерческого назначения	объектов делового, общественного и коммерческого назначения	объектов делового, общественного и коммерческого назначения	объектов делового, общественного и коммерческого назначения	объектов делового, общественного и коммерческого назначения	объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	6 792,0 («от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»)	663,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	631,0 («до 1 500 кв. м»)	813,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество о и; газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество о и; газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество о и; газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество о и; газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество о и; газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество о и; газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество о и; газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество о и; газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	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	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 68.

**Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как
ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки,
предназначенные под дорожную инфраструктуру)**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	ДКП № КСТ-20 от 28.09.2023 г.	ДКП № КСТ-19 от 14.08.2023 г.	ДКП № КСТ-79 от 11.08.2023 г.	ДКП № КСТ-56 от 24.10.2023 г.	Отличия существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	54 176,0 («более 10 000 кв. м»)	663,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	613,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	631,0 («до 1 500 кв. м»)	813,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки – оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Экономические характеристики	земельный налог - уровень в соответствии с операционных расходов действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 61 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

Анализ данных представленных в табл. 62 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).

Анализ данных представленных в табл. 63 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

Анализ данных представленных в табл. 64 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений).

Анализ данных представленных в табл. 65 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

Анализ данных представленных в табл. 66 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);



- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).

Анализ данных представленных в табл. 67 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

Анализ данных представленных в табл. 68 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).

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)), описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи).

С учетом того, что в указанную цену объектов-аналогов входят:

- для оферт:

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

- для заключенных Договоров купли-продажи (ДКП):

- стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления в размере 70 000 руб., включена в цену Договора купли-продажи (в Договоре купли-продажи земельного участка указана цена земельного участка с учетом стоимости прав на подключение к газопроводу среднего давления).

то необходимо указанные цены затрат вычесть из цены предложений и сделок, так как оцениваемые земельные участки оцениваются без учета каких-либо коммуникаций и улучшений (дополнительных платежей (затрат)).

Таким образом, значение данной поправки для цен предложений, указанных в офертах (объекты-аналоги № 1-3) составляет (минус) 910 000 руб.

Значение данной поправки для цен, указанных заключенных Договорах купли-продажи, составляет (минус) 70 000 руб.

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

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

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

В рамках настоящего отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 69.



Таблица 69.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в октябре 2023 г.	5-7% (6%)	8-11% (9,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-11% (9%)	11-14% (12,5%)	8-10% (9%)	12-14% (13%)	12-14% (13%)
г. Москва в октябре 2023 г.	4-5% (4,5%)	5-8% (6,5%)	5-6% (5,5%)	9-10% (9,5%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	9-12% (10,5%)	10-12% (11%)

Подтверждение информации



СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Красноярск	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,3	8,8	6,4	9,8	6,5	10,4	7,2	11,2	12,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для объектов-аналогов №№ 1-3 (оферты) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Для всех остальных объектов-аналогов значение данной поправки равно 0 (нулю), т.к. в расчетах используются цены заключенных сделок (подписанных Договоров купли-продажи).

Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки (кадастровые номера):

- 50:15:0071201:1514 - используется в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (въездная группа (КПП) поселка);



- 50:15:0071201:1399, 50:15:0071201:1402, 50:15:0071201:1405, 50:15:0071201:1407, 50:15:0071201:1406 - относятся к земельным участкам, которые используются в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка),

то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их разрешенное использование, т.к. эти участки будут находиться в общем пользовании собственников остальных участков.

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома				
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей , включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2,6	0,50	1,60	1,00

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, размещение гаражей и подсобных сооружений		0,22	0,67	0,43
--	--	------	------	------

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

вещей и материалов), размещение наземных станций, монтажно-механических цехов, размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)				
Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения дело (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7,2	0,05	0,18	0,11

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

Примечание: использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).

Таким образом, к объектам, используемым в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (въездная группа (КПП) поселка, прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка), необходимо применять корректирующий коэффициент $0,11/0,43=0,26$, что эквивалентно (минус) 74%.

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.

Так как оцениваемые земельные участки по площади делятся на 5 групп, а именно:

- группа 1 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- группа 2 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- группа 3 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- группа 4 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»;
- группа 5 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м»,

в то время, как площадь объектов-аналогов находится в диапазоне «до 1 500 кв. м», то оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведены градация диапазонов площади и значения поправок на площадь конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

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.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

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

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 1 не вводилась (равна 0), т.к. оцениваемые объекты и объекты-аналоги находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 2 (площадь от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м), представлены в табл. 71.



Таблица 71.

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2
(площадь от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)**

Объект-аналог	Диапазон площади оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 1 500 до 3 000	663,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 2	от 1 500 до 3 000	613,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 3	от 1 500 до 3 000	613,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 4	от 1 500 до 3 000	1 146,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 5	от 1 500 до 3 000	721,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 6	от 1 500 до 3 000	631,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 7	от 1 500 до 3 000	813,0 (до 1 500 кв. м)	-15

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 3 (площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м), представлены в табл. 72.

Таблица 72.

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 3
(площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м)**

Объект-аналог	Диапазон площади оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 3 000 до 6 000	663,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 2	от 3 000 до 6 000	613,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 3	от 3 000 до 6 000	613,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 4	от 3 000 до 6 000	1 146,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 5	от 3 000 до 6 000	721,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 6	от 3 000 до 6 000	631,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 7	от 3 000 до 6 000	813,0 (до 1 500 кв. м)	-23

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 4 (площадь от 6 000 до 10 000 кв. м), представлены в табл. 73.

Таблица 73.

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 4
(площадь от 6 000 до 10 000 кв. м)**

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 6 000 до 10 000	663,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 2	от 6 000 до 10 000	613,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 3	от 6 000 до 10 000	613,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 4	от 6 000 до 10 000	1 146,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 5	от 6 000 до 10 000	721,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 6	от 6 000 до 10 000	631,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 7	от 6 000 до 10 000	813,0 (до 1 500 кв. м)	-30

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 5 (площадь более 10 000 кв. м), представлены в табл. 74.



Таблица 74.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 5 (площадь более 10 000 кв. м)			
Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	более 10 000	663,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 2	более 10 000	613,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 3	более 10 000	613,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 4	более 10 000	1 146,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 5	более 10 000	721,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 6	более 10 000	631,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 7	более 10 000	813,0 (до 1 500 кв. м)	-32

Источник: 1. Анализ оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки кадастровые номера: № 50:15:0071201:1399, 50:15:0071201:1402, 50:15:0071201:1405, 50:15:0071201:1407, 50:15:0071201:1406), которые относятся к земельным участкам, которые используются в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка), то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их форму, т.к. их длина, превышает ширину, более чем в 4 раза, т.е. форами этих земельных участков «сильно вытянутая», в то время как объекты-аналоги имеют относительно правильную форму.

Определение поправки на форму объекта для оцениваемых земельных участков, проводилось с использованием данных аналитического портала www.statrliet.ru (см. табл. 75).

Таблица 75.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года					
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)					
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.					
Итоги расчета StatRliet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал					
Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Полная пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 изрезанными 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	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

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.
Кли 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%), слабонаклонный (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.

Источник: 1. <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Учитывая значительные ограничения в связи с формой оцениваемых участков, оценщик использовал максимальную корректировку из диапазона выше в размере (минус) 27% (коэффициент 0,73).

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 76-83.

Таблица 76.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	663,0	613,0	613,0	1 146,0	721,0	631,0	813,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 750 000	4 580 000	5 150 000	5 100 000	2 460 000	2 310 000	2 820 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	3 840 000	3 670 000	4 240 000	5 030 000	2 390 000	2 240 000	2 750 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на уторгование, %	-13,00	-13,00	-13,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
минимальное значение	3 315						
максимальное значение	6 018						
среднее значение	4 667						
стандартное отклонение	1 050						
вариация (отношение СКО к среднему значению)	24%						
отклонение min и max значения от среднего	29%						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 77.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	663,0	613,0	613,0	1 146,0	721,0	631,0	813,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 750 000	4 580 000	5 150 000	5 100 000	2 460 000	2 310 000	2 820 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	3 840 000	3 670 000	4 240 000	5 030 000	2 390 000	2 240 000	2 750 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на уторгование, %	-13,00	-13,00	-13,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 310	1 354	1 565	1 141	862	923	880
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 310	1 354	1 565	1 141	862	923	880
Поправка на форму, %	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Скорректированная цена, руб./кв.м.	956	988	1 142	833	629	674	642
минимальное значение	629						
максимальное значение	1 142						
среднее значение	886						
стандартное отклонение	199						
вариация (отношение СКО к среднему значению)	24%						
отклонение min и max значения от среднего	29%						

Источник: 1. Расчеты оценщика.



Таблица 78.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	663,0	613,0	613,0	1 146,0	721,0	631,0	813,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 750 000	4 580 000	5 150 000	5 100 000	2 460 000	2 310 000	2 820 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	3 840 000	3 670 000	4 240 000	5 030 000	2 390 000	2 240 000	2 750 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на уторгование, %	-13,00	-13,00	-13,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на площадь, %	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	4 283	4 428	5 115	3 731	2 818	3 018	2 876
минимальное значение	2 818						
максимальное значение	5 115						
среднее значение	3 967						
стандартное отклонение	892						
вариация (отношение СКО к среднему значению)	24%						
отклонение min и max значения от среднего	29%						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 79.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	663,0	613,0	613,0	1 146,0	721,0	631,0	813,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 750 000	4 580 000	5 150 000	5 100 000	2 460 000	2 310 000	2 820 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	3 840 000	3 670 000	4 240 000	5 030 000	2 390 000	2 240 000	2 750 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на уторгование, %	-13,00	-13,00	-13,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 310	1 354	1 565	1 141	862	923	880
Поправка на площадь, %	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 114	1 151	1 330	970	733	785	748
минимальное значение	733						
максимальное значение	1 330						
среднее значение	1 032						
стандартное отклонение	232						
вариация (отношение СКО к среднему значению)	24%						
отклонение min и max значения от среднего	29%						

Источник: 1. Расчеты оценщика.



Таблица 80.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	663,0	613,0	613,0	1 146,0	721,0	631,0	813,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 750 000	4 580 000	5 150 000	5 100 000	2 460 000	2 310 000	2 820 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	3 840 000	3 670 000	4 240 000	5 030 000	2 390 000	2 240 000	2 750 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на уторгование, %	-13,00	-13,00	-13,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на площадь, %	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 880	4 011	4 634	3 380	2 553	2 734	2 605
минимальное значение	2 553						
максимальное значение	4 634						
среднее значение	3 594						
стандартное отклонение	808						
вариация (отношение СКО к среднему значению)	24%						
отклонение min и max значения от среднего	29%						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 81.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	663,0	613,0	613,0	1 146,0	721,0	631,0	813,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 750 000	4 580 000	5 150 000	5 100 000	2 460 000	2 310 000	2 820 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	3 840 000	3 670 000	4 240 000	5 030 000	2 390 000	2 240 000	2 750 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на уторгование, %	-13,00	-13,00	-13,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 310	1 354	1 565	1 141	862	923	880
Поправка на площадь, %	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 009	1 043	1 205	879	664	711	678
Поправка на форму, %	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Скорректированная цена, руб./кв.м.	737	761	880	642	485	519	495
минимальное значение	485						
максимальное значение	880						
среднее значение	683						
стандартное отклонение	153						
вариация (отношение СКО к среднему значению)	24%						
отклонение min и max значения от среднего	29%						

Источник: 1. Расчеты оценщика.



Таблица 82.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	663,0	613,0	613,0	1 146,0	721,0	631,0	813,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 750 000	4 580 000	5 150 000	5 100 000	2 460 000	2 310 000	2 820 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	3 840 000	3 670 000	4 240 000	5 030 000	2 390 000	2 240 000	2 750 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на уторгование, %	-13,00	-13,00	-13,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на площадь, %	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 527	3 646	4 213	3 072	2 321	2 485	2 368
минимальное значение	2 321						
максимальное значение	4 213						
среднее значение	3 267						
стандартное отклонение	735						
вариация (отношение СКО к среднему значению)	24%						
отклонение min и max значения от среднего	29%						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 83.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	663,0	613,0	613,0	1 146,0	721,0	631,0	813,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 750 000	4 580 000	5 150 000	5 100 000	2 460 000	2 310 000	2 820 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	3 840 000	3 670 000	4 240 000	5 030 000	2 390 000	2 240 000	2 750 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на уторгование, %	-13,00	-13,00	-13,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 310	1 354	1 565	1 141	862	923	880
Поправка на площадь, %	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	891	921	1 064	776	586	628	598
Поправка на форму, %	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Скорректированная цена, руб./кв.м.	650	672	777	566	428	458	437
минимальное значение	428						
максимальное значение	777						
среднее значение	603						
стандартное отклонение	135						
вариация (отношение СКО к среднему значению)	24%						
отклонение min и max значения от среднего	29%						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00

878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 133 из 225



аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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 п. 2 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».

Скорректированные значения единиц сравнения показывают следующее:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 24%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 29%.

Тем не менее, оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения стоимости использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов, т.к. объекты-аналоги, для которых рассчитаны скорректированные удельные стоимости, широко представлены на рынке (находятся в том же коттеджном поселке, что и объекты оценки) и с равной долей вероятности могут быть рассмотрены (приобретены) потенциальным покупателем.

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 табл. 84-91.



Таблица 84.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	5 039	5 209	6 018	4 389	3 315	3 550	3 383
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	753	778	899	0	0	0	0
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 430						
Веса	0,115	0,1133	0,105	0,1667	0,1667	0,1667	0,1667
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	579	590	632	732	553	592	564
<u>Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м</u>	<u>4 240</u>						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 85.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	956	988	1 142	833	629	674	642
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 836	4 999	5 775	3 556	2 686	2 876	2 741
Суммарное отклонение, руб./кв. м	27 469						
Веса	0,1373	0,1363	0,1316	0,1451	0,1504	0,1492	0,15
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	131	135	150	121	95	101	96
<u>Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м</u>	<u>830</u>						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 86.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	4 283	4 428	5 115	3 731	2 818	3 018	2 876
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 509	1 559	1 802	658	497	532	507
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 064						
Веса	0,1311	0,1299	0,1242	0,1511	0,1549	0,1541	0,1547
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	562	575	635	564	437	465	445
<u>Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м</u>	<u>3 680</u>						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 87.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 114	1 151	1 330	970	733	785	748
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 678	4 836	5 587	3 419	2 582	2 765	2 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	26 502						
Веса	0,1372	0,1363	0,1315	0,1452	0,1504	0,1493	0,1501
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	153	157	175	141	110	117	112
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	970						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 88.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	3 880	4 011	4 634	3 380	2 553	2 734	2 605
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 912	1 976	2 283	1 009	762	816	778
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 536						
Веса	0,1332	0,1321	0,1268	0,149	0,1533	0,1524	0,1531
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	517	530	588	504	391	417	399
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	3 350						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 89.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	737	761	880	642	485	519	495
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 055	5 226	6 037	3 747	2 830	3 031	2 888
Суммарное отклонение, руб./кв. м	28 814						
Веса	0,1374	0,1364	0,1317	0,145	0,1503	0,1491	0,15
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	101	104	116	93	73	77	74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	640						

Источник: 1. Расчеты оценщика.



Таблица 90.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	3 527	3 646	4 213	3 072	2 321	2 485	2 368
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	2 265	2 341	2 704	1 317	994	1 065	1 015
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 701						
Веса	0,1344	0,1333	0,1282	0,1479	0,1525	0,1515	0,1522
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	474	486	540	454	354	376	360
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	3 040						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 91.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 792	5 987	6 917	4 389	3 315	3 550	3 383
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	650	672	777	566	428	458	437
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	5 142	5 315	6 140	3 823	2 887	3 092	2 946
Суммарное отклонение, руб./кв. м	29 345						
Веса	0,1375	0,1365	0,1318	0,145	0,1503	0,1491	0,1499
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	89	92	102	82	64	68	66
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	560						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 92.

Таблица 92.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет	2	2	970
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет	1	1	4 240
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет	3	1	3 350
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет	4	1	3 040
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет	2	1	3 680
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет	3	1	3 350
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278	2	1	3 680
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279	2	1	3 680
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280	2	1	3 680
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281	2	1	3 680
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282	2	1	3 680
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет	3	2	640
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет	1	1	4 240
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет	1	2	830
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет	3	2	640
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет	3	2	640
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	на схеме номера нет	5	1	560

Источник: 1. Расчеты оценщика.

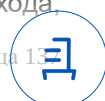
Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода,

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00

878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 137 из 225



определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды, представлены в табл. 93.

Таблица 93.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	№ на схеме посёлка	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 699,0	на схеме номера нет	970	1 648 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	1 310,0	на схеме номера нет	4 240	5 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	4 396,0	на схеме номера нет	3 350	14 727 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	6 792,0	на схеме номера нет	3 040	20 648 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	1 718,0	на схеме номера нет	3 680	6 322 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	3 603,0	на схеме номера нет	3 350	12 070 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	2 004,0	278	3 680	7 375 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	1 939,0	279	3 680	7 136 000
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	1 961,0	280	3 680	7 216 000
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	1 915,0	281	3 680	7 047 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	1 826,0	282	3 680	6 720 000
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	3 191,0	на схеме номера нет	640	2 042 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	778,0	на схеме номера нет	4 240	3 299 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	659,0	на схеме номера нет	830	547 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	4 546,0	на схеме номера нет	640	2 909 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	5 804,0	на схеме номера нет	640	3 715 000
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	54 176,0	на схеме номера нет	560	30 339 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.



6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.3.1 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)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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).

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 с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406, имеющих обременения в виде аренды, 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 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 данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г.

В связи с тем, что согласно п. 1.2 Договора краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. «...если в срок не позднее чем за 20 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 в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок 11 месяцев. В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют».

Периоды действия Договора аренды (сроков аренды), с учетом продления на 11 мес., представлены в табл. 94.

Таблица 94.

Периоды действия Договора аренды (сроков аренды)

№ п/п	Начало аренды	Окончание аренды	Срок аренды, мес.
1	20.08.2015	19.07.2016	11
2	19.07.2016	18.06.2017	11
3	18.06.2017	17.05.2018	11
4	17.05.2018	16.04.2019	11
5	16.04.2019	15.03.2020	11
6	15.03.2020	14.02.2021	11
7	14.02.2021	13.01.2022	11
8	13.01.2022	12.12.2022	11
9	12.12.2022	11.11.2023	11
10	11.11.2023	10.10.2024	11

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Таким образом, по состоянию на дату оценки Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. действует до 10.10.2024 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит – 8,1 месяцев ((10.10.2024 - 08.02.2024)/365*12=8,1) или 0,67 года.

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

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

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

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

Доход от использования каждого земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2018 г., а именно в Дополнительном соглашении от 13.12.2021 г. к нему.

Размер ежемесячной арендной платы за пользование всеми земельными участками составляет 3 000 руб. с НДС или 2 500 руб. без НДС.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для каждого земельного участка рассчитывались пропорционально их площади и представлены в табл. 95.

Таблица 95.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для каждого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля площади	Арендная плата, руб./мес. без НДС
1	50:15:0071201:1514	1 699,0	0,027111558	68,0
2	50:15:0071201:1293	6 792,0	0,108382402	271,0
3	50:15:0071201:1406	54 176,0	0,86450604	2 161,0
Итого		62 667,0	1,0	2 500,0

Источник: 1. Расчёты оценщика.

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

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» № 02/03 от 10.06.2015

г. (<https://www.nalog.gov.ru/rn50/service/tax/>), применяется налоговая ставка 1,5% - в отношении прочих земельных участков), размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

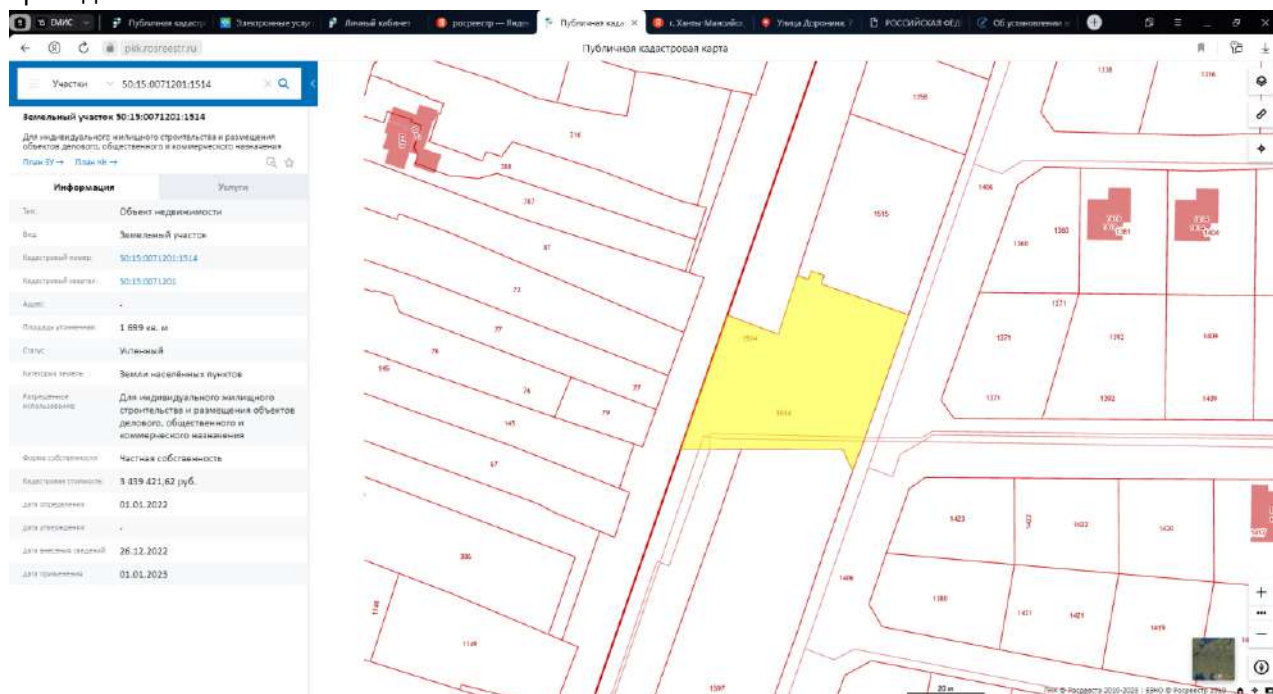
$$C_{\text{налог}} = \frac{1,5\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$

где:

1,5 - ставка годового земельного налога;

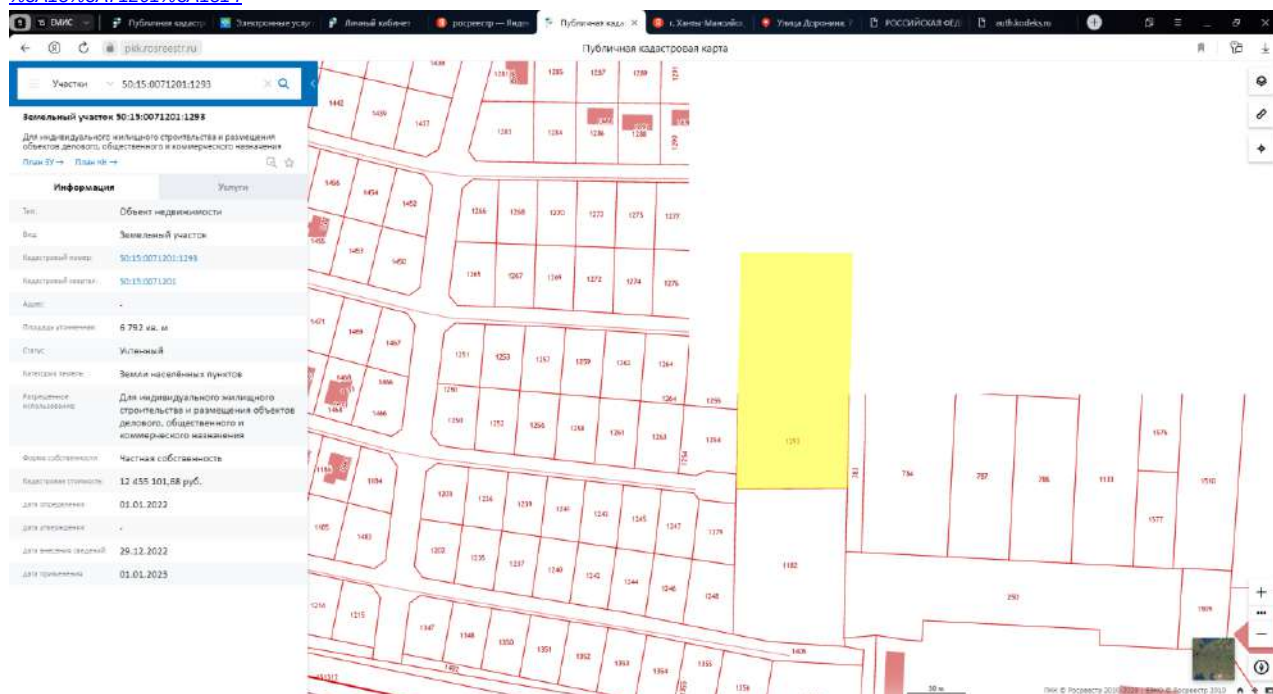
12 - количество месяцев в году;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значения данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.649516999999888,122.730143999999792/4/@1b4un33kac>) и приведены ниже:



Источник: 1.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73622592286407,38.07812320344683/15/@1b4un33kac?text=50%3A15%3A0071201%3A1514&type=1&opened=50%3A15%3A71201%3A1514>



Источник: 1.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73622592286314,38.07812320344618/4/@1b4un33kac?text=50%3A15%3A0071201%3A1293&type=1&opened=50%3A15%3A71201%3A1293>



Источник: 1.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73622592286219,38.078123203445536/4/@1b4un33kac?text=50%3A15%3A0071201%3A1406&type=1&opened=50%3A15%3A71201%3A1406>

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 96.

Таблица 96.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0071201:1514	1,5	3 439 421,62	4 299
2	50:15:0071201:1293	1,5	12 455 101,68	15 569
3	50:15:0071201:1406	1,5	75 574 436,48	94 468

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 97.

Таблица 97.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0071201:1514	68,0	4 299	-4 231
2	50:15:0071201:1293	271,0	15 569	-15 298
3	50:15:0071201:1406	2 161,0	94 468	-92 307

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит 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, без учета обременений в виде аренды, представлен ранее в разд. 6.2. настоящего отчета.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406, полученной на основе использования

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00

878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 143 из 225



сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды, представлены в табл. 98.

Таблица 98.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 699,0	970	1 648 000
2	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	6 792,0	3 040	20 648 000
3	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	54 176,0	560	30 339 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

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

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

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

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

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

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

где:

R_f – безрисковая ставка;

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

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

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

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

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

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

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:



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

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

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 долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2023 -2024 г.г. (период с 01.08.2023 по 31.01.2024 г. – за последние 6 мес. относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 99.

Таблица 99.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	12,27
0,5	6	12,08
0,75	9	



Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
1	12	11,96
2	24	11,88
3	36	11,8
5	60	11,75
7	84	11,78
10	120	11,81
15	180	11,85
20	240	11,89
30	360	11,96

Источник: 1. https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.08.2023&UniDbQuery.To=31.01.2024.

2. Расчеты оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 0,5 до 0,75 года (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

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

$$R_{ГКО-ФЗ} = -0,32 * T + 12,24,$$

где:

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

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя (оставшийся срок аренды 0,67 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ФЗ} = -0,32 * 0,67 + 12,24 = 12,03\%$$

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

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании следующих данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf).

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

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

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

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

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 100.

Таблица 100.

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

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2023	107,42	1,0742
2	2024	104,5	1,045
3	2025	104,0	1,04



№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
4	2026	104,0	1,04
Среднее значение выборки			1,0497

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Рассчитанное значение среднегодовой инфляции в РФ за период 2023-2026 г.г. составляет 4,97%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

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

где:

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

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

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемого земельного участка составит:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 12,03 / 100}{1 + 4,97 / 100} - 1 = 0,0673, \text{ что соответствует } 6,73\%$$

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. 101.

Таблица 101.

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									



Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	0	5	6	0	0	0	0
Сумма							26				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							1,86				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							1,86				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв.} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв.}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемым, составляет от 5 до 6 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанного диапазона в размере 5,5 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 5,5 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{6,73\% * 5,5}{12} = 3,08\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

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

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = \left(\frac{3,08 / 100}{1 - 3,08 / 100} \right) * 100 = 3,18\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00

878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518

Страница 148 из 225



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%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (небольшой срок аренды объектов) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 102.

Таблица 102.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	6,73
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,86
Премия за низкую ликвидность	3,18
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Годовая ставка дисконтирования	12,27
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,969

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельных участков свободных 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} - 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 земельных участков, мес.

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

$$D = \frac{1}{(1 + 0,969 / 100)^{8,1}} = 0,9249$$

Результаты расчета значения стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования доходного подхода, представлены в табл. 103.

Таблица 103.

Результаты расчета значения стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0071201:1514	1 104 000	-4 231	8,1	0,969	-32 808	0,9249	1 524 263	1 491 455	1 491 000
50:15:0071201:1293	13 924 000	-15 298	8,1	0,969	-118 624	0,9249	19 097 039	18 978 415	18 978 000
50:15:0071201:1406	20 587 000	-92 307	8,1	0,969	-715 769	0,9249	28 060 134	27 344 365	27 344 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.



6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный) или доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного каждого из этих подходов.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 17 (Семнадцать) самостоятельных земельных участков, 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:

134 492 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 491 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	5 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	14 727 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	18 978 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	6 322 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	12 070 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	7 375 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	7 136 000
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	7 216 000
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	7 047 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	6 720 000
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	2 042 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	3 299 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	547 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 909 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	3 715 000
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	27 344 000

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 – 17 (Семнадцати) самостоятельных земельных участков, 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:

134 492 000

(Сто тридцать четыре миллиона четыреста девяносто две тысячи) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 491 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	5 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	14 727 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	18 978 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	6 322 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	12 070 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	7 375 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	7 136 000
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	7 216 000
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	7 047 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	6 720 000
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	2 042 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	3 299 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	547 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 909 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	3 715 000
17	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	27 344 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом 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 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом 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 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом 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».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом 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».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом 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».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом 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».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный 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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «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.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.



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



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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



1. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_izhs_3681368556

Участок 6,6 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Участок 6,6 сот. (ИЖС)

4 750 000 ₽
719 697 ₽ за сотку или предложите свою цену
Наличие: **активен**
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 915 160-63-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Надпись: Частное лицо На Авито с октября 2022

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6,6 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

ТИНЬКОФФ
Платинум
Теперь кэшбэк по кредитке рублями
Оформите до 29 февраля

Посмотреть еще раз
ТИНЬКОФФ
Подробнее

Сообщения

Участок 6,6 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Расположение

Московская обл., г.о. Балашиха, д. Дятловка, коттеджный пос. Купавна Сити
Носовихинское шоссе, 15 км

Скрыть карту

Описание

Прямая продажа участка без обременения и залогов.
Продается земельный участок, размер 6,6 сотки, вид разрешенного использования ИЖС, ровный, прямоугольной формы (20*33) метров. Участок (номер 157) находится в коттеджном поселке (КП) «Купавна Сити», расположенного в Балашихинском округе Московской области. Территория КП огорожена забором, выезд осуществляется через КПТ со шлагбаумом, круглосуточно охраняемым. Выезд постороннего транспорта осуществляется только по заявкам от владельцев участков. Дороги в КП асфальтированные, электричество и газ находятся по границе участка. Участок находится в середине поселка, расположен с выходом на юг, на пересечении двух внутрипоселковых дорог. Участок огорожен забором стандартным, установленным Управляющей компанией. Собственником осуществлено технологическое присоединение к единой электрической сети ПАО Россети

4 750 000 ₽
719 697 ₽ за сотку или предложите свою цену
Наличие: **активен**
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 915 160-63-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Надпись: Частное лицо На Авито с октября 2022

Подписаться на продавца

Посмотреть еще раз
ТИНЬКОФФ
Подробнее

Сообщения

Участок 6.6 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

огорожена забором, выезд осуществляется через КПП со шлагбаумом, круглосуточно охраняемым. Выезд постороннего транспорта осуществляется только по заказам от владельцев участков. Дороги в КПП асфальтированные, электричество и газ находятся по границе участков. Участок находится в середине поселка, расположен с выходом на юг, на пересечении двух внутрипоселковых дорог. Участок огорожен забором стандартным, установленным Управляющей компанией. Собственником осуществлено технологическое присоединение к одной электрической сети ПАО Россети Московский регион. На стоibe, находящемся рядом с участком, установлен распределительный электрощиток, обеспечивающий фактическое присоединение к электрическим сетям, заключен договор с АО «Мосэнергосбыт» с присвоением лицевого счета. Есть соглашение на подключение к существующим сетям газораспределения и потребления. На участке пробита скажина, оборудованная колесами, с чистой водой, пригодной для питья.

В КПП есть Управляющая компания, решающая все вопросы по охране, уборке, озеленению территории и другим вопросам, имеется поселковое освещение, есть детская и спортивная площадки, зимой залив каток, проводятся организованные праздничные мероприятия. Есть свой чат WhatsApp, где можно обсудить вопросы с Управляющим, а также жителями поселка. Многие жители КПП живут круглогодично.

В 12 минутах езды на автомобиле находится жд станция Железнодорожная, с 2023 года является конечной станцией Московского диаметра М4 сквозного наземного метро, в 5-7 мин на авто или в 20 мин пешей доступности находится ж/д платформы Черное и Заря Горьковского направления. В 100 метрах от КПП находится автобусная остановка с маршрутом движения д.Дятловка - д.Черное-станция Железнодорожная. Рядом с КПП, в 7-ми. пешей доступности, расположен торговый центр, в т.ч. Питерочка, строительные и садовые товары и т.д. Территория КПП расположена в зеленой зоне, рядом находится озеро, недалеко лес. Вдоль КПП проходит обновленная трасса, соединяющая Горьковское, Нововосковское и Егорьевское шоссе.

Собственник участка один. Посмотреть участок можно в любой день, предварительно созвонившись со мной. Все необходимые документы будут предоставлены при обсуждении вопроса купли-продажи.

№ 3631366550 10 января в 20:14 454 просмотра (14 сообщений) Показать

4 750 000 Р
719 697 Р за сотку
или предложите свою цену

Можно: **звонить**
Бесплатные переводы для бизнеса

8 915 160-63-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг-участок?

Когда можно посмотреть?

Надежда
Частное лицо
На Авито с октября 2022

Подписаться на продавца

Посмотреть еще раз
ТИНЬКОФ

Сообщения

2. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_izhs_3739228714

Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Avito

4 580 000 Р
~~4 750 000 Р~~

750 800 Р за сотку или предложите свою цену

Бесплатные переводы для бизнеса

8 916 167-86-91

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продале? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Вера
Частное лицо
На Avito с июня 2012

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

0 Р за платежи и переводы

Оформите Tinkoff Black

Оформить

Посмотреть еще раз

Об участке

Площадь: 6,1 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская обл., г.о. Балашиха, д. Детловка, коттеджный пос. Купавна Сити, Носовинское шоссе, 15 км

Скрыть карту

4 580 000 Р
~~4 750 000 Р~~

750 800 Р за сотку или предложите свою цену

Бесплатные переводы для бизнеса

8 916 167-86-91

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продале? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Вера
Частное лицо
На Avito с июня 2012

Подписаться на продавца

Посмотреть еще раз

Описание

Если Вы давно задумывались о смене квартиры на большой уютной дом на свежем воздухе с террасой и клубами роз, то это объявление для Вас!

Продается земельный площадью 613 кв.м. категория земли: земли населенных пунктов, ВРИ: для индивидуального жилищного строительства.

АГЕНТСТВАМ ПРОСЬБА НЕ БЕСПОКОИТЬ!

Прямая продажа от собственника!

Участок 6.1 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Описание

Если Вы давно задумывались о смене квартиры на большой уютный дом на свежем воздухе с террасой и клумбами роз, то это объявление для Вас!

Продается земельный площадью 615 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: для индивидуального жилищного строительства. АГЕНТСТВАМ ПРОСЬБА НЕ БЕСПОКОИТЬ!

Прямая продажа от собственника!

Коттеджный поселок «Кулава City» — это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой.

Коттеджный поселок «Кулава City» расположен в Балашихинском районе в 14 км от МКАД по Носовикинскому шоссе.

Поселок имеет удобную транспортную доступность, выезд на Егорьевское, Носовикинское и Горьковское шоссе. На прилегающих к поселку дорогах и ближайших шоссе в сторону Москвы обновляются дороги и строятся новые транспортные развязки.

В сентябре 2023 года завершилось строительство D4 (Четвертый диаметр), которое создало новую сквозную линию наземного метро, которая идет с запада на восток через Москву.

Таким образом, покупая этот участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды до Москвы.

Рядом озера, лес, тишина и благодать. Город рядом, а значит вся инфраструктура под боком. Свой дом на собственном участке однозначно лучше, чем жизнь в «коробке» в виде современных «человейников»))

На участок имеется полный комплект документов.

Если у Вас остались вопросы, то свяжитесь со мной.

РАЗУМНЫЙ ТОРТ УМЕСТЕН!

4 580 000 Р

4 750 000 Р

750 800 Р за сотку или предложите свою цену

Рассчитать

Бесплатные переводы для бизнеса

Подробнее

8 916 167-86-91

Написать сообщение

Отвечает в течение 1 дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш прокат?

Торг участком?

Когда можно посмотреть?

Вари

Частное лицо

На Авито с июня 2019

Подписаться на продавца

Посмотреть еще раз

Подробнее

№ 3739228714-17 января в 13:52 - 350 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00
878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518
Страница 159 из 225

3. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_3259331551

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Для бизнеса | Авито Про | Карьера в Авито | Помощь | Каталоги | Польза

Авито | Все категории | Поиск по объектам | Найти | Хиты-Мейксы

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселковый (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

5 150 000 Р
858 333 Р за сотку или предложите свою цену
Получите 3000 рублей за открытие счета Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ваш продавец? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Константин Гасинин
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Запустить рекламу

Сообщения

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Об участке

Площадь: 6 сот. | Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская обл., г.о. Балашиха, д. Дятловка, коттеджный пос. Купавна Сити, Черномеченская ул., Носовицкое шоссе, 15 км

Показать карту

Описание

АГЕНСТВАМ ПРОСЬБА НЕ БЕСПОКОИТЬСЯ!
Прямая продажа от собственника без обременений и залогов.
Продается земельный участок ровный, прямоугольной формы 20х30 метров (6 соток). Участок располагается в новом и современном Коттеджном поселке "Купавна Сити" (далее по тексту - КП) в 14 км от МКАД.
Территория КП полностью опорожена высоким забором, имеется КПП с охраной и шлагбаумом, что обеспечивает высокую степень безопасности жителей КП. Чужие машины на территорию поселка без разрешения не допускаются. В КП имеется свой управляющий, к которому можно обратиться по любым вопросам, в том числе о строительстве дома. Кроме того, территория КП полностью асфальтирована, обустроена современная детская и спортивная площадка, имеется внутрипоселковое уличное освещение.
Участок расположен рядом с лесом, на территории всегда свежий и незагазованный воздух. Близкие соседи, с которыми в знаком, интеллигентные и культурные люди. У жителей КП имеется свой чат в WhatsApp, где обсуждаются различные вопросы, и вы можете обратиться к соседям за советом или по любым другим вопросам. Вам всегда подскажут и помогут.
Непосредственно рядом с КП располагаются различные магазины и супермаркеты, в том числе Петрович, Wildberries, Яндекс.Маркет, многочисленные частные садовые и строительные магазины.
Газ, электричество по границе участка. Мной уже осуществлено технологическое присоединение к единой электрической сети ГАО Россети Московский регион, что уже сэкономило Вам значительную денежную сумму. КП имеет удобную транспортную доступность, выезд на Егорьевское.

5 150 000 Р
858 333 Р за сотку или предложите свою цену
Получите 3000 рублей за открытие счета Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ваш продавец? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Константин Гасинин
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

Сообщения

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Участок расположен рядом с лесом, на территории всегда свежий и незагазованный воздух. Близкие соседи, с которыми я знаком, интеллигентные и культурные люди. У жителей КТ имеется свой чат в WhatsApp, где обсуждаются различные вопросы, и вы можете обратиться к соседям за советом или по любым другим вопросам. Вам всегда подскажут и помогут.

Непосредственно рядом с КТ располагаются различные магазины и маркетплейсы, в том числе Пятёрочка, Wildberries, Яндекс Маркет, много-много частных садов и строительных магазинов.

Газ, электричество по границе участка. Мной уже осуществлено технологическое присоединение к единой электрической сети ПАО Россети Московский регион, что уже сэкономило Вам значительную денежную сумму.

КТ имеет удобную транспортную доступность, выезд на Егорьевское, Новорижское и Горьковское шоссе. На прилегающих к КТ дорогах и ближайших шоссе в сторону Москвы обновляются дороги и строятся новые транспортные развязки.

Открылась станция D4 (Четвертый диаметр), которая создала новую сквозную линию наземного метро, которая прошла с запада на восток через Москву. Конечная станция располагается в г. Железнодорожный, которая находится в 15-20 минутах на автомобиле от КТ, что позволит Вам не проделывать каждый день путь до Москвы и обратно на автомобиле.

Преимуществом непосредственно продаваемого участка 94 является его расположение в середине КТ, вдали от дорог, что обеспечит вам тишину от езды автомобилей. Участок 94 также расположен вблизи детской и спортивной площадки, что позволит Вам и Вашим детям (если таковые имеются) быстро доходить до указанной площадки.

Вы можете в любое время и день самостоятельно осмотреть продаваемый участок на территории КТ (Участок 94). Если будете на машине, предварительно напишите мне, я оформлю на Вас пропуск на КТП, чтобы вы могли проехать на машине.

Я являюсь собственником земельного участка, как физическое лицо. В браке не состою. При обсуждении продажи готов предоставить документы на недвижимость, выписку из Росреестра, договор купли-продажи, паспорт. Если после прочтения объявления у Вас остались вопросы, то можете связаться со мной.

5 150 000 Р

858 333 Р за сотку
или предоставить свою цену

человек · 100% · 100%
Получите 3000 рублей за открытие счета! Подарочный

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? · Торговать участком?

Когда можно посмотреть?

Климант Гасанлы
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

№ 3259331551 · 22 января в 15:44 · 1832 просмотра (+0 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

4.

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-20

Модельная оценка по знач. т. β (считается)

[illegible]

Графиковский РФ Елизавета Евгения Сергеевна, дата рождения: 29.05.1997г., место рождения: г. Москва, паспорт: 45-23 289039, выдан: ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи: 16.06.2016г., место жительства: 770118, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Москва, д.12, кв.36, СНИЛС: 145-713-840 06, ИНН 501721833751, адрес электронной почты eliza@yandex.ru, в статусе «Получатель», с другой стороны.

дальше соединялись «Стороння», а по отдельности «Стороня» - «Договор»)) о интересующем: договор купли - продажи недвижимого имущества (далее - «Договор»)) о интересующем: shushchik2003@yandex.ru, являющаяся действительной и подлежащая исполнению, с другой стороны, с

L. I. P. E. G. M. E. T. H. O. T. O. B. O. P. A

1. Проведенная работа по привлечению покупателей и покупателей обязуется принять следующие меры:

- земельный участок, который является частью населенного пункта, под разделением и отчуждением после, с изъятием для государственных нужд Российской Федерации.

использования для размещения объектов строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 1146 $\frac{1}{2}$ кв.м., кадастровый номер: 50:15-0071901-1/204, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер "Объекта" принадлежащий владельцу жилищных помещений пас

Федерация, имеющая доступ к информации, принадлежащей «Сельскохозяйственному фонду управления Закрытого акционерного общества «Сельскохозяйственная компания «Федрис» Эссес Менеджмент» на праве собственности или на праве государственной регистрации права. № 50.15.0001.2011.1204.5041/2021-1 от 09.05.2021г.

В канцелярии существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сведения отсутствуют; доверительное управление.

Настоящим Прошам заявлять, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Публичное учреждение государственная регистрация перехода права собственности на Объект в Публичное учреждение не была осуществлена, следовательно, право собственности на Объект не было признано государством, и, следовательно, Публичное учреждение не имеет никаких преимущественных прав в отношении Объекта, принадлежащего на праве собственности Публичному учреждению.

1.2.2. Объект является Промышленным Объектом по Перечисленному Акту, по которому
принято решение о предоставлении на объект права собственности. Покупателем является
Строительное общество с ограниченной ответственностью «Искра», по которому принято

Может ли по такой схеме получить выгоду государство? Конечно, нет! Ведь в результате реализации этой схемы государство получит не дополнительные средства, а наоборот — лишние расходы.

4.3. Прямая государственная или субъектная перекладка в Покупателю в момент государственной утилизации (или, в зависимости от условий договора, на момент государственной утилизации) права собственности на объект переходит к Покупателю в момент государственной утилизации. Прямая государственная или субъектная перекладка в Покупателю в момент государственной утилизации (или, в зависимости от условий договора, на момент государственной утилизации) права собственности на объект переходит к Покупателю в момент государственной утилизации.

1.4. Стороны обязуются сотрудничать в сфере регистрации прав на территории Московской области за государственными регистрационными актами собственности на земельные участки, расположенные на территории государственного регистрационного перехода прав собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем окончания действия Покупателем п. 2.5.1. Договора, заключенного в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора кредитного договора и предоставления Покупателем Продавцу документов, подтверждающих выдачу Покупателем распределения Банку перечисленных Продавцом Покупателем ипотечного кредита по кредитному договору в счет оплаты по настоящему Договору, и далее, представляемому ипотечного кредита по кредитному договору (вместе с п. 2.5.2. Договора).

I

1.5. Продаватель не вправе распоряжаться (продажа, аренда, дарение, залог) принадлежащим ему имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора (особенно до момента исполнения обязательств по настоящему договору) и/или распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Продавца, до момента исполнения обязательств по настоящему договору. В противном случае Продаватель несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

1.6. Показатель, характеризующий качественное состояние Объекта, устанавливаемый путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружены при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщал Прошавен.

[illegible][illegible][illegible]

1.9. Поставщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем или участником (партнером) любого инвестиционного фонда, предприятия, общества с ограниченной ответственностью, товарищества с ограниченной ответственностью, под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс-Узел» Менеджмент. Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основанной и контролируемой совместными действиями участников, действующим собственником ООО УК «РЭМ».

[illegible]

2. МЕТАМОРФОЗА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 5 100 000 (Пять миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек, payable далее - Цена Объекта (ЦО) (не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

2.3. Денежная сумма в размере 1 025 100 (Один миллион двадцать пять тысяч сто) рублей 00 копеек, оплачивается Покупателем из собственных средств.

2.4. (оставшаяся часть) оплаты стоимости Объекта, в размере 4 074 900 (Четыре миллиона семьдесят четыре тысячи девятьсот) рублей 00 копеек, производится Покупателем за счет кредитных средств по Кредитному договору № _____ от «__» _____ 2023 года.

2

заключенному в городе Москве между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», местом нахождения: 119097, г. Москва, ул. Вильямса, д. 19; юридический адрес: г. Москва, Волотинский пр-д, д. 92 и РП 1077060182, ОГРН 1077070483893, ИНН 04482525, КПП 775001002, Корпоративный счет № 3010181040900000225 в ОДЦР МТ У Банка России Счет МОФ 3030301040900000225 в ПАО Сбербанк – финансовую организацию на законном основании

Особою Федерацией (и ее органы) являлся Банк России на осуществление банковских операций с 1.08.2015 г. № 1481), вышедшему из состава Банка для целей приобретения Общества в собственность Государства.

У.С. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ИТОГОВОЙ...

2.5.1. Небольшой платеж в размере 1 025 400 (Один миллион двести пять тысяч сто рублей 00 копеек) производится Государственной Программой за счет собственных средств, в течение 3 (трех) месяцев после даты подписания Сторонами настоящего Договора, путем перечисления на счет Прошива.

2.5.2. Вводной частью в размере 4 074 900 (четыре миллиона семьсот четыре тысячи девятьсот) рублей 00 копеек признаются Новосибирским областным судом в пользу взыскателя, в пользу взыскателя делового имущества взыскателя по БР, принятому постановлению.

Представление подобного кредита по кредитному договору, при подписании банком после государственной регистрации в банке, осуществляющей государственную регистрацию права на государственные объекты недвижимости, является нарушением законодательства Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости и является нарушением законодательства Российской Федерации о банках и банковской деятельности.

– Выходя из Такого государственного ресурса педиагностики в отношении (Клиента), в виде (предметного) документа, Клиент получает возможность ознакомиться с информацией, содержащейся в информационном документе на бумажном носителе, заверенного должным Многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг, подтверждающим регистрацию права собственности Клиента на квартиру и залогом (ипотекой) в пользу Банка с отнесением в виде залогов (ипотеки) в пользу Банка;

в виде наличных (покупатель в пользу банка),
- финансовый документ, подтверждающий оплату Покупателем Продавцу денежных средств в размере, указанном в п. 2.5.3. настоящего Договора;
- расписка Продавца Покупателю в получении денежных средств, перечисленных Покупателем на кредитный договор, в счет оплаты по настоящему Договору, в день предоставления кредитных средств по кредитному договору.

Покупатель, составив при покупке указанные документы в банке в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения права собственности Покупателя на Объект и залогом (ипотекой) в пользу Банка. При этом, распорядитель Покупателя, Банк, подтверждающий, предельный срок Покупателя на получение кредита на Кредитному договору, Покупатель, должен подать Банку для предъявления Кредитного договора.

2.6. Пункты 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839,

2.8. Провести работу по выявлению и ликвидации фактов нарушения законодательства о труде в соответствии с п. 5 ст. 188 1 (редактирование) кодекса Российской Федерации.

УДК 62-50:62-501.6

3.1. Theorem of H. Cartan

3.1.1. Собраться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в срок, указанный в п. 1.4 Договора.

3.1.2. Перечислить (выделить) Покупателем из Перечисленного Акту окончательным от не указанных в настоящем Договоре при третьих лиц, не входящих, не входящих, не входящих (не ограничиваясь) в части указания правами третьих лиц, за исключением ограничений, указанных в п. 1.1. Договора в статье или под статьей (застыжением) не достижимым.

3.2. Покупатель отвечает:

3

3.2.1. За счет чего можно ред. пачебное к соответствию с действительным значением выдана РФ. Объект, принадлежащий к тому же предмету, что и предмет, но принадлежащий к другому субъекту, не может быть объектом, принадлежащим к тому же предмету, что и предмет, но принадлежащий к другому субъекту. Объект, принадлежащий к тому же предмету, что и предмет, но принадлежащий к другому субъекту, не может быть объектом, принадлежащим к тому же предмету, что и предмет, но принадлежащий к другому субъекту.

3.2.3. Сформулированы и приняты решения по государственной реализации прав на территории Московской области в сфере, mentioned in 3.1.2. Доклад.

3.2.4. Обуславляя, все расчеты по настоящему Договору в рублях и по месту нахождения Договора.

3.2.5. Предоставить. Предать все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права Объекта в Поконтасмо.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

[illegible]

среди них 4,2% случаев заболевания (или 0,4% от общей численности населения) приходится на детей. В настоящее время в области наблюдается тенденция к снижению заболеваемости среди детей.

незаконно. Стороны отмечают, что, когда любая из сторон не предпринимает никаких мер для защиты интересов другой стороны, для подачи документов для государственной регистрации имущества собственности на Общак и **покупателю** по причине отсутствия возможности получения разрешения на проведение работ, действующий на территории Общак, после чего стороны несут ответственность.

4.1. *Содержание* — 10,25

Важнейшим фактором, способствующим развитию предпринимательства в России, является наличие благоприятных условий для развития малого и среднего бизнеса. В настоящее время в России наблюдается тенденция к росту числа малых и средних предприятий, что свидетельствует о развитии предпринимательства. Однако, несмотря на это, в России существуют серьезные проблемы, препятствующие развитию предпринимательства. К ним относятся: высокая стоимость кредитов, бюрократические барьеры, коррупция, нестабильная политическая и экономическая ситуация. Для решения этих проблем необходимо принять комплексные меры, направленные на создание благоприятных условий для развития предпринимательства. В частности, необходимо снизить стоимость кредитов, упростить бюрократические процедуры, бороться с коррупцией, обеспечить политическую и экономическую стабильность. Только при условии реализации этих мер можно будет создать благоприятные условия для развития предпринимательства в России.

данных случаев распределения и тексты настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров, а в случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или претензии направляются на рассмотрение в арбитражный суд. Взыскание по настоящему Договору или в связи с ним, в том числе за неисполнение его условий, производится в пользу истребованной стороны. Ряд взысканий по настоящему договору, суду Московской области (покупатель) не подлежит взысканию, а именно: оплата и/или оплата процентов за неисполнение обязательств.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

улучшения условий жизни населения. Наряду с этим, по мнению автора, необходимо также совершенствовать систему управления предприятием, в частности, повысить роль профсоюзного комитета в решении вопросов, связанных с условиями труда и охраной здоровья работников.

ст. 146 статьи 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 9

быть приняты на заседании Стратегии, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5,3 с. сообразилась ст. ст. 131, 162, 209, 225, 519, 551, 553, 557 Уголовного кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 41, 43 Конституции Российской Федерации, Федеральный ст. ст. 34, 35 Конституционного кодекса РФ, действующий.

[illegible]

5.5. Платежи Дотаву могут быть расторгнуты по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента истечения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Некая из сторон пытается информировать другую Сторону о смысле спора и разговоров, содержащих в себе 2 (два) рабочих дня для каждой стороны.

[illegible]

Средь дел и вожделений не смирившихся,

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

[illegible]

105

[illegible]

Евгения Вениа Середина

[Handwritten signature]

5

Передан через Диадок 08.02.2024 16:32 GMT+03:00
878f6734-dcdd-405b-8f56-92b3c2521518
Страница 164 из 225

5.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № КСТ-79

Московская область, г. Балашиха

«11» 08 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управление компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (индентификационный номер налогоплательщика: 501500000000159937, ОГРН: 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» (Правление доверительного управления ЗПИФ нецелостности управления Общества с ограниченной ответственностью «Управление компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец»), в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Липко Вячеслав Анатольевич, СНИЛС: 199-053-440 16, дата рождения: 08.12.1972г., место рождения: Село Покровское Днепропетровская Область Украинская ССР, пол: мужской, паспорт: 4521 565687, выдан: ГУ МВД России по г. Москве, Дата выдачи: 14.10.2021г., под кода подразделения: 770-003, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Ул. Госпитальный Вал, д.3, к.3, кв. 98, ИРН: 771895581394, *адрес электронной почты для получения документов, в том числе налоговых вычетов: LipkoVA2016@mail.ru*, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель, обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 631 +/- 9 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1245, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – «Объект», принадлежащий на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управление компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1245-50/11/2021-1 от 09.05.2021г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект Покупатель будет осуществлен государственный регистрационный переход права собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) ин.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Переходному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Момент полной оплаты Цены Объекта считается датой поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объекта, уступившим дефекты и недостатки, о которых не сообщал Продавец.

1.7. Настоящим Продавец сообщает Покупателю о том, что Сидоровским неоммерсиальным товариществом собственников недвижимости «Лвой сад» (ИНН: 50:01078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Управление компания «Резерв Эссет Менеджмент»

1

(ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управление компания «Резерв Эссет Менеджмент» на основании подписания Передаточного Акта Объекта, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом права собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН "Лвой сад"», находящийся в собственности ООО УК «РЭМ», площадью 8977 кв.м., кадастровый номер: 50:15:000000000159937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, д/объекта капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м, в час для каждого земельного участка), которые будут коллекцией, в том числе на земельном участке, площадью 631 +/- 9 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1245, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, Продавец гарантирует, что на момент подписания Объекта будет иметь право на подписание (техническое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления д/объекта капитального строительства (соответным объемом газопотребления не более 5 куб.м, в час), которые будут возведены Покупателем на территории Объекта, без введения кому-либо какое-либо платы за предоставление такого права.

1.8. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. Договора не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управление компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основан и/или проводимым хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 2 310 000 (два миллиона триста десять тысяч) рублей 00 копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатель обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора перечислить Продавцу денежную сумму в размере 2 310 000 (два миллиона триста десять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, НДС не облагается.

2.3. Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту с соблюдением от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не принадлежащих, не подаренных, не обремененных (не ограниченных) полностью или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1., в споре или под арестом (запрещением) не состоящих.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

2

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты по настоящему Договору Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить посыланному истребнику в размере 0,1% (Один десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах», Уставом и условиями 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.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, возникающие из исполнения настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается Продавцу, один экземпляр – Покупателю.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменит и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 – 551, 554 – 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не состояли в браке, могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возмещающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшем настоящий Договор Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

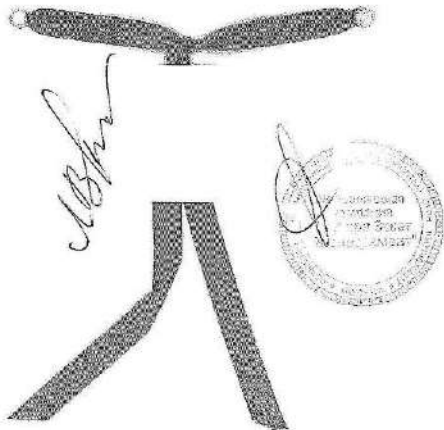
Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (инициалы на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным банком РФ) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», место нахождения: 115432, г. Москва, Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501003, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 301018102000000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

В. В. Борзова

Покупатель: Гражданин РФ Ланко Виссела Антонович, СНИЛС: 199-055-449 16, дата рождения: 08.12.1972г., место рождения: село Покровское Дмитровского района области Украинская ССР, под: мужской, паспорт: 4521 565687, выдан: ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи: 14.10.2021г., код подразделения: 770-003, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Тоспицкий Вал, д.3, к.3, кв. 98, ИНН 771895587394; адрес электронной почты для получения документов, и иной корреспонденции: Titulinnia-2016@mail.ru.

Ланко Виссела Антонович

10.10.2021



6.

Подписано: 16.03.2023

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-19**

Московская область, г. Балашиха

«14» 28 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: **ООО УК «РЭМ»**) (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-0700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недействительности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недействительности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин **РФ Миняев Юрий Николаевич**, СНИЛС: 182-684-298 09, дата рождения: 05.05.1998г., место рождения: г. Бахчисарай Республики Крым, пол: мужской, паспорт: 39 17 303333, выдан: МВД по Республике Крым, дата выдачи: 19.05.2018г., код подразделения: 910-008, зарегистрирован по адресу: Респ. Крым, Бахчисарайский р-н, г. Бахчисарай, ул. Орунзе, д. 48 кв.27; ИНН: 910401222763, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: miniaevyurget@yandex.ru, имеющий в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов дачного, общественного и коммерческого назначения, площадью 721 +/- 9 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1217, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий вышедшим инвестиционным паем Закрытого паевого инвестиционного фонда недействительности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1217-50/1102021-1 от 09.05.2021г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем части Цены Объекта, указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора.

Моментом полной оплаты части Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Настоящим Продавец сообщает Покупателю о том, что Садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) для согласия Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недействительности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подписание (технологическое присоединение) на условиях безвозмездности и бесспорности, которое распространяется как на текущие безвозмездности и бесспорности, которые в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки, к распределенному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад», название: сооружение газомеханического комплекса, протяженности: 8977 м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, паевых объектов капитального строительства (объемом потребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 721 +/- 9 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1217, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, Продавец гарантирует, что Покупатель, как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом потребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены Покупателем на территории Объекта, без внесения кому-либо платы за подключение такого права.

1.8. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недействительности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и производственным хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере **2 460 000 (два миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соплатение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

2.2.1. Покупатель обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора перечислить Продавцу денежную сумму в размере **2 160 000 (два миллиона сто шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не облагается;

2.2.2. Покупатель обязуется в срок до «25» ноября 2023 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере **300 000 (триста тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фестра Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах», Уплата материальных санкций (требований об уплате или возмещении (выплате)) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов), возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или акциями акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр - Покупателю.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. 131, 167, 209, 223, 549-551, 554-557 Гражданского кодекса РФ, ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, заставляющие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под давлением стеснения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и данных, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с целью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а

2.3. Стороны настоящим договорились, что до момента оплаты Покупателем Цены Объекта в полном объеме Объект согласно п. 3 ст. 489, п. 5 ст. 488 ГК РФ находится в залоге у Продавца (каждый несет в силу закона).

2.4. Руководствуясь ст. 65 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", Стороны договорились, что до момента оплаты Покупателем Цены Объекта в полном объеме Покупатель не вправе без согласия Продавца возводить на территории Объекта какие-либо здания, строения, сооружения.

В случае, если до момента оплаты Покупателем Цены Объекта в полном объеме Покупатель с оплатой или без согласия Продавца возведет на территории Объекта какие-либо здания, строения, сооружения, то они согласно ст. 65 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" также будут находиться в залоге у Продавца до момента оплаты Покупателем Цены Объекта в полном объеме.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданных, не подаренных, не обремененных (не ограниченных) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1., в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплат по настоящему Договору Покупатель обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от процентов денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Пол уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает действий от ее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (инициалы 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. **Закранным** паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСОБ 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 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 301018102000000000823, БИК 044525823, а лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

У.Е.В. Борзова /

Покупатель: Гражданин РФ Минаев Юрий Циколович, СНИЛС: 182-684-298 09, дата рождения: 05.05.1998г., место рождения: г. Бахчисарай, Бахчисарайского р-на Украины, под мужской, паспорт: 39 17 303333, выдан: МВД по Республике Крым, дата выдачи: 19.05.2018г., код подразделения: 910-008, зарегистрирован по адресу: Респ. Крым, Бахчисарайский р-н, г. Бахчисарай, ул. Фрунзе, д. 48 кв.27, ИНН: 910401222763, адрес электронной почты для направления документов, а том числе кассовых чеков: mhaevtarget@yandex.ru.

Минаев Юрий Циколович



7.

получено 27.10.2023

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**
№ КСТ-56

Московская область, г. Балашиха

«24» 10 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (далее – «Общество») осуществляет деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданным Центральным Банком РФ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ОСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Общество-1», в лице Генерального директора Борзова Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, и Индивидуальный предприниматель Мирошников Александр Константинович (СНИЛС: 108-408-437 45, дата рождения: 18.08.1980, место рождения: г.р. Владимирская Респ. Северная Осетия-Алания, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 4619 693054, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 03.03.2020, код подразделения: 500-008, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. подраделова: 500-008, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. подраделова: 500-008, расчетный счет: 40802810238290034526, ИНН: 50:15-0041097227, ОГРНИП: 307500128200017, расчетный счет: 40802810238290034526, банк: ПАО СБЕРБАНК, БИК: 044525223, корр. счет: 301018104000000000225), именуемый в дальнейшем «Продавец-2», совместно именуемые в дальнейшем «Продавцы», с одной стороны, и

Гражданин РФ Конова Кристина Эдуардовна, СНИЛС: 147-852-577 05, дата рождения: 17.09.1990г., место рождения: город Москва, пол: женский, паспорт: 45 10 925192, выдан отделением по району Чертаново Южное ОУФМС России по г.р. Москва в ЮАО, дата выдачи: 22.10.2010г., код подразделения: 770-041, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Агрогородок, дом 4, кв.69, ИНН: 772608932653, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых: bodless333@gmail.ru, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Сторонами», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавцы обязуются передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 813 +/- 10 кв.м, кадастровый номер: 50:15-0071201:1248, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, именуемый далее «Объект», принадлежащий Продавцам на праве общей долевой собственности.

Продавцу-1 принадлежит доля в размере 13/20 в праве собственности на Объект, о чем 27.03.2023 в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:15-0071201:1248-50/110/2023-5.

Продавцу-2 принадлежит доля в размере 7/20 в праве собственности на Объект, о чем 27.03.2023 в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:15-0071201:1248-50/110/2023-4.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим Продавцы гарантируют, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцами Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем чисты Цены Объекта, указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора.

Моментом полной оплаты части Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавцов.

1

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавцов к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, услуга, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объекта, выполненным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщили Продавцы.

1.7. Настоящим Продавцы сообщают Покупателю о том, что Саволодским некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Трой сад» (ИНН: 50:1078390, ОГРН: 1103001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подписание (технологическое присоединение) на условиях безвозмездности и бесспорности, которое распространяется как на текущие принадлежащие земельные участки, так и на новых собственников (в случае изменения собственности в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "нагруженный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Трой сад», назначение: сооружения технологического комплекса, протяженности: 8977м., кадастровый номер: 50:15-0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, лобок объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 813 +/- 10 кв.м., в кадастровый номер: 50:15-0071201:1248, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, Продавцы гарантируют, что Покупатель как собственник Объекта будет иметь право на пользование (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления лобок объектов капитального строительства (сопутным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены Покупателем на территории Объекта, без внесения какой-либо платы за присоединение такого права.

1.8. Продавцы гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограниченный в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по 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 Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основан и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 2 820 000 (Два миллиона восьмисот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается), и складывается из:

1) цены продажи Продавцом-1 Покупателю доли в размере 13/20 в праве собственности на Объект, составляющей 1 833 000 (Один миллион восьмисот тридцать три тысячи) рублей 00 копеек, НДС не облагается, и подлежащей оплате Покупателем Продавцу-1 на условиях настоящего Договора путем перечисления на банковский счет последнего;

2) цены продажи Продавцом-2 Покупателю доли в размере 7/20 в праве собственности на Объект, составляющей 987 000 (Девятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается, и

2

подлежащей оплате Покупателем Продажу-2 на условиях настоящего Договора путем перечисления на банковский счет последнего.

Соплатнение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

2.2.1. Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора перечислить Продавцу денежную сумму в размере 2 820 000 (Два миллиона восемьсот двадцать тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, НДС не облагается, а именно:

- Продажу-1 денежную сумму в размере 1 833 000 (Один миллион восемьсот тридцать три тысячи) рублей 00 копеек, НДС не облагается;

- Продажу-2 денежную сумму в размере 987 000 (Девятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.2.3. Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавца обязуются:

3.1.1. Обязаться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не обремененным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты по настоящему Договору Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца в отношении которого допущена просрочка выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместит причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата материальных санкций (требований об уплате или возмещении (вызвании) убытков, штрафов, пеня, неустойки, процентов), возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждого из Продавца и один экземпляр - Покупателю.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 - 551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронную базу данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец-1: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (инициала на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и

негосударственным пенсионным фондом № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ 06 декабря 2011 года № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115452, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772301001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000833, БИК 044525823, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

/Е.В. Борзова/

Продавец-2: Индивидуальный предприниматель Мирошников Александр Константинович (СНИЛС: 108-408-437 45, дата рождения: 18.08.1980, место рождения: г.р. Владикавказ Респ. Северная Осетия-Алания, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 4619 693054, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 03.03.2020, код подразделения: 500-008, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 11, кв. 28; ИНН: 150401097227, ОГРНИП: 307500128200017, расчетный счет: 40802810238290034526, банк: ПАО СБЕРБАНК, БИК: 044525225, корр. счет: 30101810400000000225)

/А.К. Мирошников/

Покупатель: Гражданин РФ Конова Кристина Эдуардовна, СНИЛС: 147-852-377 05, дата рождения: 17.09.1990г., место рождения: город Москва, пол: женский, паспорт: 45 10 925192, выдан: отделением по району Чертаново Южное ОУФМС России по г.р. Москве в ЮАО, дата выдачи: 22.10.2010г., код подразделения: 770-041, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Агрогородок, дом 4, кв.69, ИНН 772608932653, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: bodless333@mail.ru.

Коновы Кристина Эдуардовна

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подполковник юстиции

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	1699 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:148581, 50:15:0000000:153936
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени владельца 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), 7718784153

полное наименование должности:	подпись	УРОМИН А.Е. инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Общая долевая собственность, 50:15:0071201:1514-50/110/2021-1 03.09.2021 14:04:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
4.1	дата государственной регистрации: 03.09.2021 14:04:07
4.1	номер государственной регистрации: 50:15:0071201:1514-50/110/2021-2
4.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 и 11.10.2019 по 30.11.2025
4.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
4.1	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
4.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
4.1	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

полное наименование должности:	подпись	УРОМИН А.Е. инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.		Кадастровый номер: 50:15:0071201:1514	
5	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

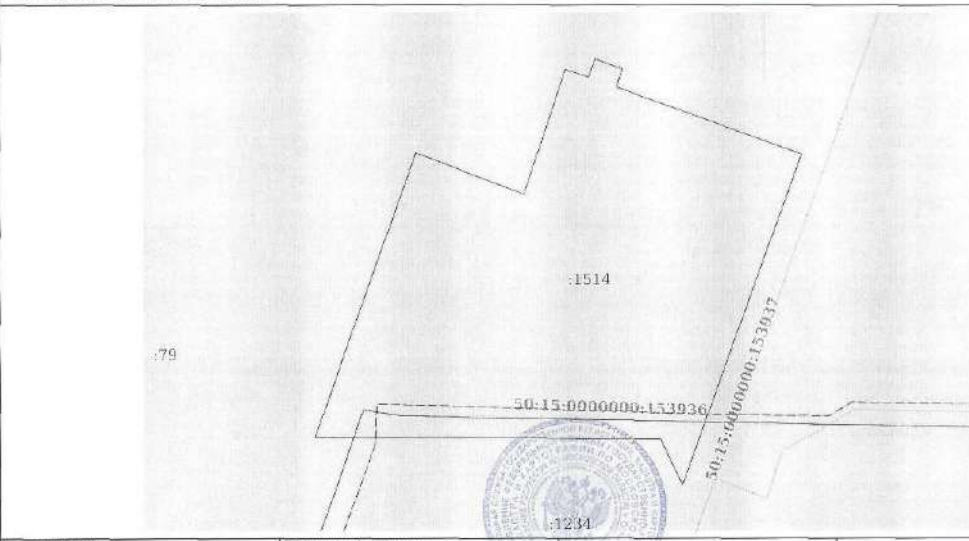


полное наименование должности	подпись	ХРОМИН А.Е.
	М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.		Кадастровый номер: 50:15:0071201:1514	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	ХРОМИН А.Е.	
	М.П.	инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подпись государственного актового регистрационного листа

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1515	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.09.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г Балашиха, Российская Федерация	
Площадь, м2:		1310 +/- 13	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), 7718784153	

полное наименование должности	подпись	ХРОМИН А.Е. инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1515	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 50:15:0071201:1515-50/110/2021-1 03.09.2021 14:04:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.09.2021 14:04:07	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1515-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	ХРОМИН А.Е. инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1515			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	ХРОМИН А.Е. инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1515			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	ХРОМИН А.Е. инициалы, фамилия	
	М.П.		



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	4396 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Милрина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	ФЕДОСЕЕВ В.В.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации: 50:15:0071201:1182-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	ФЕДОСЕЕВ В.В.

Лист 3

		Земельный участок		Лист 3
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1182		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земель, сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	ФЕДОСЕЕВ В. В.
	М.П.		

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1182	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, т. Балашиха, Российская Федерация		
Площадь:	6792 +/- 29		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кирасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1293-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1293-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правовытязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1403	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.05.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г Балашиха, Российская Федерация	
Площадь:		1718 +/- 15	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153	

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1403	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1403-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1403-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реинтним закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1403	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

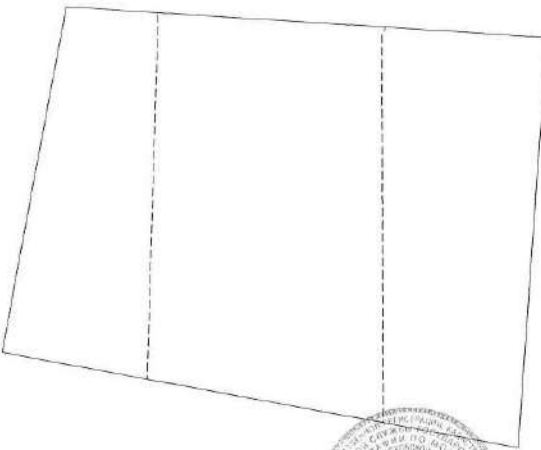
В. В.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1403	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	3603 +/- 21
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	ОТРОСЕНОВА В. В.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1368	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации: 50:15:0071201:1368-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергетик Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем, залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	ОТРОСЕНОВА В. В.



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подполковник юстиции органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1369	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.05.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация	
Площадь:		2004 +/- 16	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Ф.И.О.СЕРГЕЕВ В.В.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1369	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1369-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1369-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Ф.И.О.СЕРГЕЕВ В.В.

Лист 3

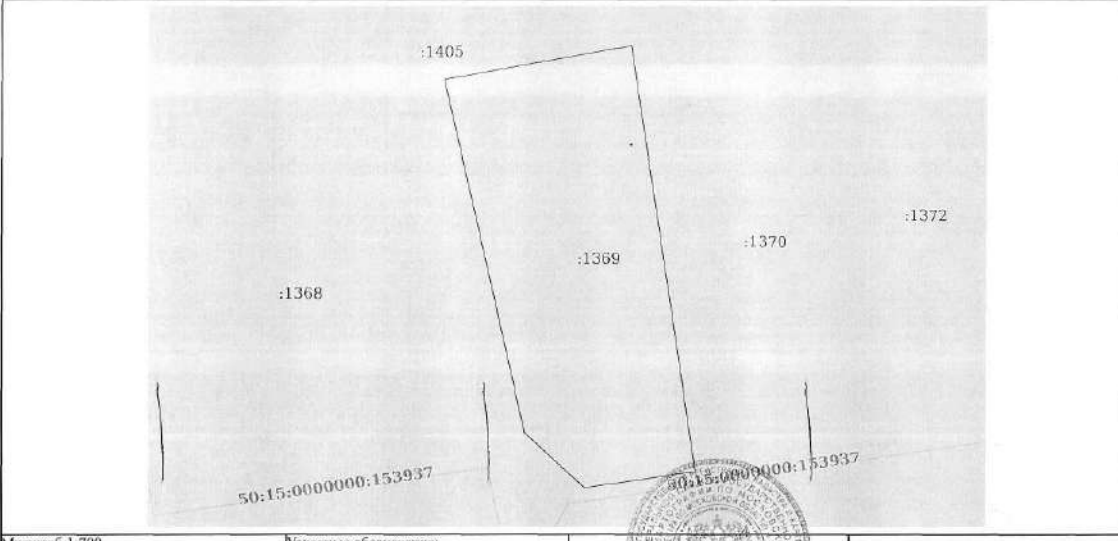
Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1369		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ФЕДОСЬЕВА В.В.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1369		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:700	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

также наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация		
Площадь:	1939 +/- 15		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1370-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1370-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1370
5	Заявленное в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1370
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1:700	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
внесок в государственные органы регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1961 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153



полное наименование должности	подпись	Ф.И.О. С.В.
	М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации: 50:15:0071201:1372-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	Ф.И.О. С.В.
	М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Ф.И.О. СЕРГЕЕВ В.

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:700	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1915 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации: 50:15:0071201:1373-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

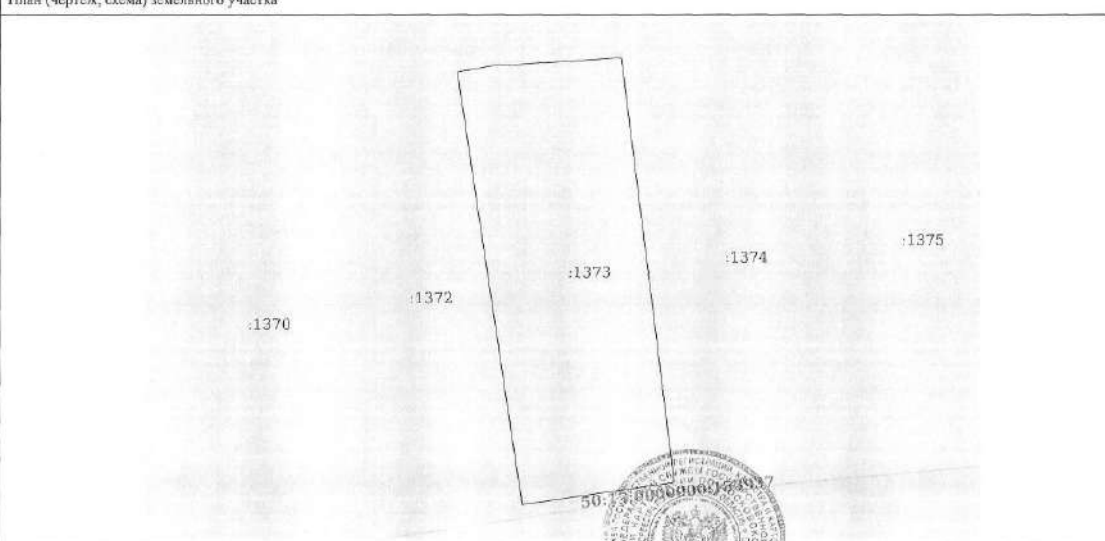


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	О.А. КОРОТКИХ

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:700	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
инициалы, фамилия	О.А. КОРОТКИХ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
налоговый инспектор по регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1826 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1374	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1374	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подпись и печать государственного органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1399	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.05.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г Балашиха, Российская Федерация	
Площадь:		3191 +/- 20	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1399	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1399-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1399-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1399
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1399
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1:3000		
Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
администрация исполнительного органа государственной власти Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	778 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937, 50:15:0000000:153936
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1400-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
	не зарегистрировано
	Доверительное управление
	09.05.2021 08:47:50
	50:15:0071201:1400-50/110/2021-2
	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1400
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1400
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1:300	Словные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подписывающее органы регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	659 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

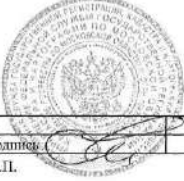
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1402-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
	не зарегистрировано
	Доверительное управление
	09.05.2021 08:47:50
	50:15:0071201:1402-50/110/2021-2
	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1402
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1402
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1405			
Номер кадастрового квартала: 50:15:0071201			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.05.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Московская область, г Балашиха, Российская Федерация			
Площадь: 4546 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб: не определена			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 50:15:0000000-153937			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1405			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1405-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1405-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 3

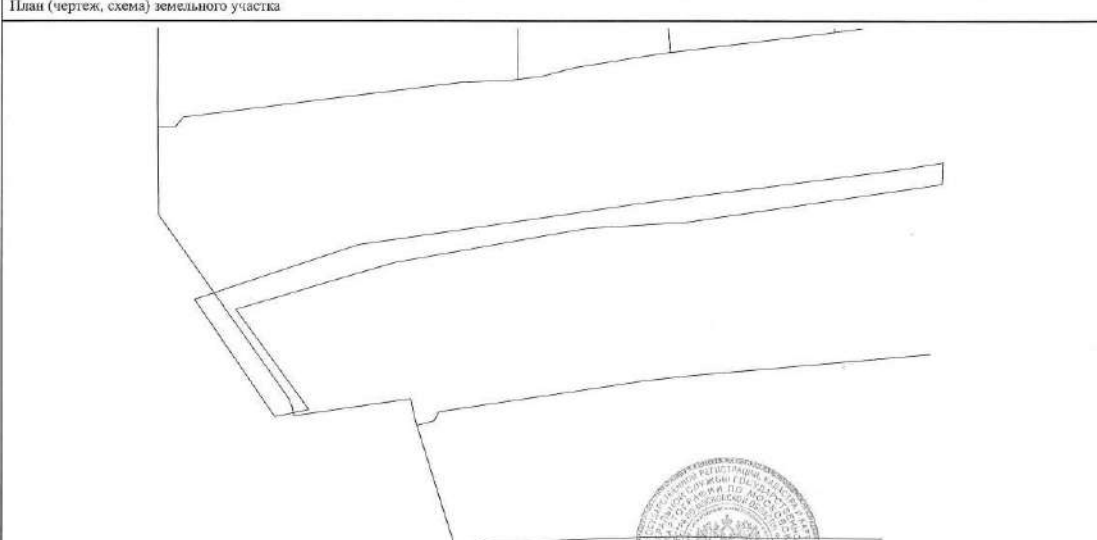
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405
5	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
инициалы, фамилия	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1407	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.05.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация	
Площадь:		5804 +/- 27	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0000000:148581, 50:15:0000000:153936	
Категория земли:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	В.В.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1407	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1407-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1407-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	В.В.

Лист 3

		Земельный участок		Лист 3
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1407		
5	Заявленное в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничений права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись 	инициалы, фамилия Ф.И.О.И.В.
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1407	
План (чертеж, схема) земельного участка			
The plan shows several land parcels outlined in black. Each parcel has a unique identifier starting with a colon followed by four digits. Some parcels are shaded grey. A road or path runs diagonally through the center-right portion of the plan. The bottom right corner contains larger numbered areas, likely related to neighboring plots or specific zones.			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1406
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	54176 +/- 81
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937, 50:15:0000000:148581
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1406
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	доверительное управление
	дата государственной регистрации:
	09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:
	50:15:0071201:1406-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:
	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

		Земельный участок		Лист 3
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2; 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1406		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1406	
План (чертеж, схема) земельного участка			

экземпляр/counterpart
ООО ИУ «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

ДОГОВОР краткосрочной аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха

г. Балашиха 2015

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. № 21-00001-00878, 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 ФСОР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кпитал трейд», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асейкина Илья Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:421, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «ЕГРП» от 10.06.2015г., сделана запись регистрации № 50:50/015-50/015/005/2015-8924/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492400;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 277 954 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:147246, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «ЕГРП» от 10.06.2015г., сделана запись регистрации № 50:50/015-50/015/005/2015-8923/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492399;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев.

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды на одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок (11 (Одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, на Объектах отсутствуют какие-либо залога, строения, сооружения, 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. настоящего Договора.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются Арендатору для разработки и согласования градостроительной и проектной документации, выполнения инженерных изысканий и получения технических условий.

1.6. Стороны настоящим договорились, что осуществление строительства каких-либо зданий, строений или сооружений на территории Объектов может осуществляться Арендатором только после заключения с Арендодателем долгосрочного договора аренды или приобретения Объектов в собственность на дополнительно согласованных Сторонами условиях.

1.7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы составляет:

- для земельного участка площадью 24 446 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:421, - 721 (Семьсот двадцать один) рубль, в том числе НДС 18%;

- для земельного участка площадью 277 954 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:147246 - 8200 (Восемь тысяч двести) рублей, в том числе НДС 18%.

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

P

Генеральный директор

[Подпись]

М.С. Асаткин

[Печать]

обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц (за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1. настоящего Акта – доверительное управление).

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест-Эссет Менеджмент» ЛУ.

ЭПИФ недвижимости

«Сельскохозяйственный»

Место нахождения: 119270, город Москва,

Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4,

этаж 4, комн. № 19

ИНН 7707620354, КПП 775001001,

ОГРН 5077746279463;

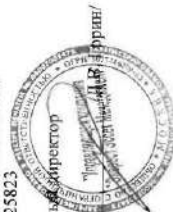
р/с 40701810092000540428

в Банке ГПБ (АО)

к/с 301018102000000000823,

БИК 044525823

Генеральный директор



Генеральный директор



Арендатор:

ООО «Экспитал трейд»

Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый

Могилевский переулок, д. 2, пом. 1, комн. 1

ИНН 7733515853, КПП 770401001,

ОГРН 1047796105642

р/с 40702810400010004426

в ОАО Банк «Развитие-Столица» г. Москва

к/с 30101810000000000984

БИК 044525984

Генеральный директор



ПОДПИСАНО
Подписавший: С.И. (подпись)
Подписавший: (подпись)
Подписавший: (подпись)
Подписавший: (подпись)
Подписавший: (подпись)

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах, выходящих одинаково юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» Юридический/фактический адрес: 115432, г. Москва, Просад. Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36 ИНН 7718784153 КПП 772501001 р/с 407018106000000001980 Банк ГПБ (АО) к/с 301018102000000000823 БИК 044525823 Тел. 8 (495) 269-01-40 Генеральный директор _____ /Р. Д. Марусев/	Арендатор: ООО «Кэпитал трейд» Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Мотильковский переулок, д. 2, офис 1, комн. 1 ИНН: 7733515853, КПП: 770401001 ОГРН: 1047796105642, ОКПО: 72140103 Расчетный счет: 40702810700000079405 Банк: ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК: 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411 Генеральный директор _____ /И.С. Асейкин/
---	---

Дополнительное соглашение
к Договору краткосрочной аренды земельного участка от 20.08.2015

Московская область, г. Балашиха

«14» 08 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сохраняющее наименование: ООО УК «РЭМ», 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» (Приняла доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное 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 Марусев Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асейкина Илья Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вступаемые в дальнейшем «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору краткосрочной аренды земельного участка от 20.08.2015 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с отпадением необходимости в аренде части земельных участков Стороны договорились считать пункт 1.1. Договора измененным в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»:

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов дачного, общественного и коммерческого назначения, площадью 3009 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов дачного, общественного и коммерческого назначения, площадью 6 792 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1293, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов дачного, общественного и коммерческого назначения, площадью 54 176 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1406, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: «Дополнительное соглашение».

6. Стороны настоящим подтверждают, что в момент заключения настоящего Дополнительного соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний, все земельные участки, которые находились в аренде по Договору до момента подписания настоящего Дополнительного соглашения, за исключением земельных участков, указанных в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

**Дополнительное соглашение
к Договору краткосрочной аренды земельного участка от 20.08.2015**

Московская область, г. Балашиха «25» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сопоставленное наименование: ООО УК «РЭМ»), 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) ДУ. **Закрепленным паевым инвестиционным фондом неликвидности «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФССР 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 Марусак Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Книгал трейд»,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асейкина Илья Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору краткосрочной аренды земельного участка от 20.08.2015 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с произведшим разделом земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1357 на земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0071201:1514 и 50:15:0071201:1515, и отпавшим от них обременением в виде ипотеки, земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:1515 Стороны договорились считать пункт 1.1. Договора изложенным в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда неликвидности «Сельскохозяйственный»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 1699 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1514, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 6 792 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1293, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 54 176 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1406, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: **доверительное управление».**

2. Стороны настоящим подтверждают, что в момент заключения настоящего Дополнительного соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний, все земельные участки, которые находились в аренде по Договору до момента подписания настоящего Дополнительного соглашения, за исключением земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, изложенного в редакции настоящего Дополнительного соглашения (п. 1 настоящего Дополнительного соглашения). Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

3. Стороны настоящим подтверждают, что по состоянию на 20.08.2015, в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения земельный участок кадастровый номер: 50:15:0071201:1514 обременен в результате раздела земельного участка кадастровый номер 50:15:0071201:1357, первоначально находившегося в аренде у Арендатора по Договору, то он находится в пользовании Арендатора с момента его образования. В связи с этим отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

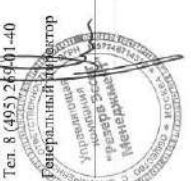
4. Стороны договорились, что размер арендной платы по Договору остается без изменений.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО УК «РЭМ» ДУ. ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный» Юридический/фактический адрес: 115032, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36 ИНН 7718784153 КПП 772501001 р/с 40701810600000001980 Банк ГИВ (АО) к/с 3010181020000000823 БИК 044525813 Тел. 8 (495) 2644140 Генеральный директор  Р.Д. Марусак	Арендатор: ООО «Книгал трейд» Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могилевский переулок, д. 2, офис 1, комн. 1 ИНН: 7733515853, КПП: 770401001 ОГРН: 1047796105642, ОКПО: 72140103 Расчетный счет: 40702810700000079405 Банк: ФАИПАЛ «Централний» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК: 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411 Генеральный директор  И.С. Асейкин
---	--

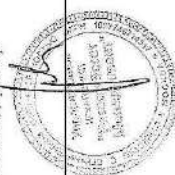
3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» Юридический/фактический адрес: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36 ИНН 7718784153 КПП 772501001 р/с 407018106000000001980 Банк ГПБ (АО) к/с 3010181020000000000823 БИК 044525823 Тел. 8 (495) 269-01-40	Арендатор: ООО «Кэпитал трейд» Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Мотылевский переулок, д. 2, офис 1, комн. 1 ИНН: 7733515853, КПП: 770401001 ОГРН: 1047796105642, ОКПО: 72140103 Расчетный счет: 407028107000000079405 Банк: ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва БИК: 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411
---	---

Генеральный директор



Р. Д. Маруськи

Генеральный директор

И. С. Асейкина

Получено 15.12.2021

Дополнительное соглашение

к Договору краткосрочной аренды земельного участка от 20.08.2015

Московская область, г. Балашиха

«13» 12 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ»), лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными 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», зарегистрированное 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 Маруськи Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Асейкина Илья Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «**Дополнительное соглашение**») к Договору краткосрочной аренды земельного участка от 20.08.2015 (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. В связи с произошедшим уменьшением количества находящихся в аренде земельных участков Стороны договорились изменить размер арендной платы по Договору и считать пункт 2.1. Договора изложенным в следующей редакции:

«2.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектами составляет:

- с момента заключения Договора по 30.09.2021 размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектами составляет 8 921 (Восемь тысячот двадцать один) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке, определенной действующим законодательством РФ;

- с 01.10.2021 и далее размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектами составляет 3 000 (Три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке, определенной действующим законодательством РФ».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, помещение 36
Тел: + 7 (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ-080224-01 от 08.02.2024

В Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки инвестиций»

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 2010 г., 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), настоящим сообщает, что при приобретении земельных участков проекта «Купавна Сити» покупатели также (отдельно от Договора купли-продажи) заключают с третьими лицами инвестиционный договор на создание объектов инфраструктуры поселка и вносят по нему взнос в размере **750 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади) и договор об оказании услуг по проведению сделки и вносят по нему плату в размере **90 000 рублей 00 копеек**.

Стоимость права на подключение (технологическое присоединение) к распределительному газопроводу среднего давления поселка, включена в цены предложений (оферт) земельных участков, а в дальнейшем и в цены Договоров купли-продажи земельных участков, в размере **70 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади).

С уважением,

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



Евгения Е.В.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № -f





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОЦЕИОН», Москва, 2021 г., - 64-12 стр. 484





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (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	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой 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: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расхода, 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. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Г.Р.Юрьева
 М.П.
 На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 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.energogarant.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 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел 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


Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
223 (Двести двадцать три) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206B CCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	08.02.2024 16:32 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	08.02.2024 16:34 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа