УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
_____/В.И. Светлаков/

Отчет №3 – 03/11-18
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Адрес: Московская область, Клинский р-н, примерно в 200 м от деревни Волосово, по направлению на юго-восток

Дата оценки:
02 ноября 2018 года
Дата составления отчета:
02 ноября 2018 года

Заказчик:	ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коллективная недвижимость» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Исполнитель:	ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2018

Сопроводительное письмо

02 ноября 2018 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №25 к Договору № 30-05-14/1 от 11 июня 2014 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У « 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», ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Коллективная недвижимость» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Коллективная недвижимость» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 02 ноября 2018 г.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 1252 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2338 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 2)Земельный участок общей площадью 9626 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2339 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 3)Земельный участок общей площадью 1250 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2340 Местоположение: Московская область, Клинский

	район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 4)Земельный участок общей площадью 1256 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2341 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 5)Земельный участок общей площадью 1219 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2342 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 6)Земельный участок общей площадью 1220 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2343 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 7)Земельный участок общей площадью 1221 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2344 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 8)Земельный участок общей площадью 1216 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2345 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 9)Земельный участок общей площадью 1213 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2346 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 10)Земельный участок общей площадью 1216 кв.м., категория земельного участка: Земли

	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2347 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 11)Земельный участок общей площадью 1218 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2348 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 12)Земельный участок общей площадью 1214 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2349 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 13)Земельный участок общей площадью 1214 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2350 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 14)Земельный участок общей площадью 1218 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2351 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 15)Земельный участок общей площадью 1259 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2352 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 16)Земельный участок общей площадью 1251 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2353 Местоположение: Московская область, Клинский

	район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 17)Земельный участок общей площадью 1130 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2354 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 18)Земельный участок общей площадью 909 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2355 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 19)Земельный участок общей площадью 906 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2356 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 20)Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2357 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 21)Земельный участок общей площадью 1002 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2358 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 22)Земельный участок общей площадью 907 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2359 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 23)Земельный участок общей площадью 910 кв.м., категория земельного участка: Земли

	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2360 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 24)Земельный участок общей площадью 1002 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2361 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 25)Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2362 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 26)Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2363 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 27)Земельный участок общей площадью 1002 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2364 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 28)Земельный участок общей площадью 952 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2365 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 29)Земельный участок общей площадью 1051 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2366 Местоположение: Московская область, Клинский

	район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 30)Земельный участок общей площадью 887 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2367 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 31)Земельный участок общей площадью 897 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2368 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 32)Земельный участок общей площадью 1077 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2369 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 33)Земельный участок общей площадью 900 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2370 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 34)Земельный участок общей площадью 957 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2371 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 35)Земельный участок общей площадью 1120 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2372 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 36)Земельный участок общей площадью 907 кв.м., категория земельного участка: Земли

	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2373 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 37)Земельный участок общей площадью 906 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2374 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 38)Земельный участок общей площадью 907 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2375 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 39)Земельный участок общей площадью 906 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2376 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 40)Земельный участок общей площадью 906 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2377 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 41)Земельный участок общей площадью 1218 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2378 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 42)Земельный участок общей площадью 1045 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2379 Местоположение: Московская область, Клинский

	район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 43)Земельный участок общей площадью 854 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2380 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 44)Земельный участок общей площадью 1222 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2381 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 45)Земельный участок общей площадью 1110 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2382 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 46)Земельный участок общей площадью 1109 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2383 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 47)Земельный участок общей площадью 1110 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2384 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 48)Земельный участок общей площадью 1108 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2385 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 49)Земельный участок общей площадью 1153 кв.м., категория земельного участка: Земли

	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2386 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 50)Земельный участок общей площадью 876 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2387 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 51)Земельный участок общей площадью 1257 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2388 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости прав собственности
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	02 ноября 2018 года.
Дата оценки	02 ноября 2018 года.
Дата составления отчета	02 ноября 2018 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете,

	являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход	16 606 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая справедливая стоимость	**16 606 000 рублей**

Справедливая стоимость- это 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. МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых

организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта –составляет:

16 606 000 рублей

(Шестнадцать миллионов шестьсот шесть тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
1	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2338	1252	339 200
2	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2339	9626	2 074 900
3	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2340	1250	338 600
4	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2341	1256	340 200
5	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2342	1219	330 200
6	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2343	1220	330 500
7	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2344	1221	330 800
8	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2345	1216	329 400

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
9	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2346	1213	328 600
10	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2347	1216	329 400
11	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2348	1218	329 900
12	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2349	1214	328 900
13	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2350	1214	328 900
14	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2351	1218	329 900
15	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2352	1259	341 100
16	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2353	1251	338 900
17	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2354	1130	306 100
18	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2355	909	246 200

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
19	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2356	906	245 400
20	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2357	1001	271 200
21	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2358	1002	271 400
22	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2359	907	245 700
23	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2360	910	246 500
24	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2361	1002	271 400
25	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2362	1001	271 200
26	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2363	1001	271 200
27	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2364	1002	271 400
28	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2365	952	257 900

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
29	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2366	1051	284 700
30	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2367	887	240 300
31	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2368	897	243 000
32	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2369	1077	291 700
33	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2370	900	243 800
34	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2371	957	259 200
35	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2372	1120	303 400
36	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2373	907	245 700
37	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2374	906	245 400
38	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2375	907	245 700

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
39	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2376	906	245 400
40	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2377	906	245 400
41	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2378	1218	329 900
42	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2379	1045	283 100
43	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2380	854	231 300
44	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2381	1222	331 000
45	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2382	1110	300 700
46	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2383	1109	300 400
47	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2384	1110	300 700
48	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2385	1108	300 100

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
49	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2386	1153	312 300
50	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2387	876	237 300
51	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2388	1257	340 500
Итого					16 606 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957

В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 19
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 19
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 27
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 28
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 30
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 30
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 31
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....32
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 32
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....32
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 42
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....75
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 75
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....75
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 83
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....102
ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ 108

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №25 к Договору № 30-05-14/1 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Коллективная недвижимость» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 1252 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2338 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 2)Земельный участок общей площадью 9626 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2339 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 3)Земельный участок общей площадью 1250 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2340 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 4)Земельный участок общей площадью 1256 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2341 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 5)Земельный участок общей площадью 1219 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2342 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 6)Земельный участок общей площадью 1220 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2343 Местоположение: Московская область, Клинский

	район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 7)Земельный участок общей площадью 1221 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2344 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 8)Земельный участок общей площадью 1216 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2345 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 9)Земельный участок общей площадью 1213 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2346 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 10)Земельный участок общей площадью 1216 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2347 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 11)Земельный участок общей площадью 1218 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2348 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 12)Земельный участок общей площадью 1214 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2349 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 13)Земельный участок общей площадью 1214 кв.м., категория земельного участка: Земли

	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2350 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 14)Земельный участок общей площадью 1218 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2351 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 15)Земельный участок общей площадью 1259 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2352 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 16)Земельный участок общей площадью 1251 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2353 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 17)Земельный участок общей площадью 1130 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2354 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 18)Земельный участок общей площадью 909 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2355 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 19)Земельный участок общей площадью 906 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2356 Местоположение: Московская область, Клинский

	район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 20)Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2357 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 21)Земельный участок общей площадью 1002 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2358 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 22)Земельный участок общей площадью 907 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2359 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 23)Земельный участок общей площадью 910 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2360 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 24)Земельный участок общей площадью 1002 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2361 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 25)Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2362 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 26)Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., категория земельного участка: Земли

	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2363 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 27)Земельный участок общей площадью 1002 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2364 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 28)Земельный участок общей площадью 952 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2365 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 29)Земельный участок общей площадью 1051 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2366 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 30)Земельный участок общей площадью 887 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2367 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 31)Земельный участок общей площадью 897 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2368 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 32)Земельный участок общей площадью 1077 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2369 Местоположение: Московская область, Клинский

	район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 33)Земельный участок общей площадью 900 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2370 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 34)Земельный участок общей площадью 957 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2371 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 35)Земельный участок общей площадью 1120 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2372 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 36)Земельный участок общей площадью 907 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2373 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 37)Земельный участок общей площадью 906 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2374 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 38)Земельный участок общей площадью 907 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2375 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 39)Земельный участок общей площадью 906 кв.м., категория земельного участка: Земли

	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2376 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 40)Земельный участок общей площадью 906 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2377 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 41)Земельный участок общей площадью 1218 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2378 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 42)Земельный участок общей площадью 1045 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2379 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 43)Земельный участок общей площадью 854 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2380 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 44)Земельный участок общей площадью 1222 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2381 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 45)Земельный участок общей площадью 1110 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2382 Местоположение: Московская область, Клинский

	район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 46)Земельный участок общей площадью 1109 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2383 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 47)Земельный участок общей площадью 1110 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2384 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 48)Земельный участок общей площадью 1108 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2385 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 49)Земельный участок общей площадью 1153 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2386 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 50)Земельный участок общей площадью 876 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2387 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток 51)Земельный участок общей площадью 1257 кв.м., категория земельного участка: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Дачное строительство. Кадастровый номер: 50:03:0060480:2388 Местоположение: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность

Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	02 ноября 2018 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коллективная недвижимость» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с: 40701810500000001968 в «Дил-банк» (ООО), г.Москва

БИК: 044583376

к/с: 33010181010000000003766 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр

саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001674/18. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2018 г. по 20 апреля 2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-002762/18. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538279 от 08.05.2014 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538278 от 08.05.2014 г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538277 от 08.05.2014 г.
4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538276 от 08.05.2014 г.
5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538275 от 08.05.2014 г.
6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538274 от 08.05.2014 г.
7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538273 от 08.05.2014 г.
8. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538272 от 08.05.2014 г.
9. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538271 от 08.05.2014 г.
10. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538270 от 08.05.2014 г.
11. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538269 от 08.05.2014 г.
12. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538268 от 08.05.2014 г.
13. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538267 от 08.05.2014 г.
14. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538266 от 08.05.2014 г.
15. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538265 от 08.05.2014 г.
16. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538264 от 08.05.2014 г.
17. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538263 от 08.05.2014 г.
18. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538262 от 08.05.2014 г.
19. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538261 от 08.05.2014 г.
20. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538260 от 08.05.2014 г.

21. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538259 от 08.05.2014 г.
22. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538258 от 08.05.2014 г.
23. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538257 от 08.05.2014 г.
24. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538256 от 08.05.2014 г.
25. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538255 от 08.05.2014 г.
26. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538254 от 08.05.2014 г.
27. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538304 от 08.05.2014 г.
28. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538303 от 08.05.2014 г.
29. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538302 от 08.05.2014 г.
30. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538301 от 08.05.2014 г.
31. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538300 от 08.05.2014 г.
32. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538299 от 08.05.2014 г.
33. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538298 от 08.05.2014 г.
34. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538297 от 08.05.2014 г.
35. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538296 от 08.05.2014 г.
36. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538295 от 08.05.2014 г.
37. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538294 от 08.05.2014 г.
38. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538293 от 08.05.2014 г.
39. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538292 от 08.05.2014 г.
40. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538291 от 08.05.2014 г.
41. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538290 от 08.05.2014 г.
42. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538289 от 08.05.2014 г.
43. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538288 от 08.05.2014 г.
44. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538287 от 08.05.2014 г.
45. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538286 от 08.05.2014 г.
46. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538285 от 08.05.2014 г.
47. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538284 от 08.05.2014 г.
48. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538283 от 08.05.2014 г.
49. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538282 от 08.05.2014 г.
50. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538281 от 08.05.2014 г.
51. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538280 от 08.05.2014 г.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ,от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3) (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010«Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010«Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г.,Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коллективная недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Клинский р-н, примерно в 400 м от деревни Волосово, по направлению на юго-восток.

Удаление:

- от МКАД около 75 км

- от г. Клин – около 29 км[1]

В таблице 1 указана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

Показатель	Наличие и описание показателя
Инфраструктура:	Средний уровень
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	Нет
Наличие промышленных производств:	Нет
Темпы развития района:	Стабильные

Описание Объекта оценки

В таблицах представлено описание Объекта оценки.

Таблица 2

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
1	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2338	1252	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538279 от 08.05.2014 г.
2	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2339	9626	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538278 от 08.05.2014 г.
3	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2340	1250	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538277 от 08.05.2014 г.
4	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2341	1256	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538276 от 08.05.2014 г.
5	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2342	1219	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538275 от

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%9A%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	юго-восток				08.05.2014 г.
6	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2343	1220	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538274 от 08.05.2014 г.
7	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2344	1221	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538273 от 08.05.2014 г.
8	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2345	1216	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538272 от 08.05.2014 г.
9	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2346	1213	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538271 от 08.05.2014 г.
10	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2347	1216	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538270 от 08.05.2014 г.
11	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2348	1218	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538269 от 08.05.2014 г.
12	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2349	1214	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538268 от 08.05.2014 г.

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
13	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2350	1214	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538267 от 08.05.2014 г.
14	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2351	1218	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538266 от 08.05.2014 г.
15	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2352	1259	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538265 от 08.05.2014 г.
16	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2353	1251	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538264 от 08.05.2014 г.
17	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2354	1130	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538263 от 08.05.2014 г.
18	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2355	909	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538262 от 08.05.2014 г.
19	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2356	906	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538261 от 08.05.2014 г.
20	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.	Земли сельскохозяйственного назначения,	50:03:0060480:2357	1001	Свидетельство о государственной регистрации

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	Волосово, по направлению на юго-восток	для дачного строительства			права 50-АЗ №538260 от 08.05.2014 г.
21	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2358	1002	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538259 от 08.05.2014 г.
22	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2359	907	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538258 от 08.05.2014 г.
23	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2360	910	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538257 от 08.05.2014 г.
24	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2361	1002	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538256 от 08.05.2014 г.
25	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2362	1001	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538255 от 08.05.2014 г.
26	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2363	1001	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538254 от 08.05.2014 г.
27	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2364	1002	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538304 от 08.05.2014 г.

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
28	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2365	952	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538303 от 08.05.2014 г.
29	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2366	1051	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538302 от 08.05.2014 г.
30	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2367	887	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538301 от 08.05.2014 г.
31	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2368	897	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538300 от 08.05.2014 г.
32	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2369	1077	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538299 от 08.05.2014 г.
33	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2370	900	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538298 от 08.05.2014 г.
34	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2371	957	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538297 от 08.05.2014 г.
35	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.	Земли сельскохозяйственного назначения,	50:03:0060480:2372	1120	Свидетельство о государственной регистрации

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	Волосово, по направлению на юго-восток	для дачного строительства			права 50-АЗ №538296 от 08.05.2014 г.
36	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2373	907	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538295 от 08.05.2014 г.
37	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2374	906	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538294 от 08.05.2014 г.
38	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2375	907	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538293 от 08.05.2014 г.
39	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2376	906	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538292 от 08.05.2014 г.
40	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2377	906	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538291 от 08.05.2014 г.
41	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2378	1218	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538290 от 08.05.2014 г.
42	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2379	1045	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538289 от 08.05.2014 г.

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
43	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2380	854	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538288 от 08.05.2014 г.
44	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2381	1222	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538287 от 08.05.2014 г.
45	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2382	1110	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538286 от 08.05.2014 г.
46	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2383	1109	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538285 от 08.05.2014 г.
47	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2384	1110	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538284 от 08.05.2014 г.
48	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2385	1108	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538283 от 08.05.2014 г.
49	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2386	1153	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538282 от 08.05.2014 г.
50	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.	Земли сельскохозяйственного назначения,	50:03:0060480:2387	876	Свидетельство о государственной регистрации

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	Волосово, по направлению на юго-восток	для дачного строительства			права 50-АЗ №538281 от 08.05.2014 г.
51	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	50:03:0060480:2388	1257	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №538280 от 08.05.2014 г.

Таблица 3

Показатель	Наличие и описание показателя
Статус ближайшего населенного пункта:	Деревня
Наименование населенного пункта:	Волосово
Тип местности:	Равнина
Экология места:	Хорошая
Наличие сервитутов:	Отсутствуют
Состояние участков:	Не освоен
Горячее водоснабжение, водоснабжение:	-
Коммуникации:	В наличии

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте Московской области.

Кли́нский райо́н — муниципальное образование на северо-западе Московской области России.

Административный центр — город Клин.

Площадь района составляет 201 962 га[2]. Северная часть территории лежит на Волго-Шошинской низменности, характеризующейся равнинным рельефом. Южная часть находится на Клинско-Дмитровской возвышенности, здесь рельеф холмистый, встречаются глубокие балки. Более 50 % территории района занимают леса. Район граничит с Лотошинским, Волоколамским, Истринским, Солнечногорским и Дмитровским районами Московской области, а также с Тверской областью.

Крупнейшая река района — Сестра.

По территории района проходят важные транспортные магистрали России — Октябрьская железная дорога и автомагистраль М10 Е 105 «Москва—Санкт-Петербург», а также «Большое московское кольцо» А108.

- Октябрьская железная дорога
- Платформа Покровка
- Платформа Фроловское
- Платформа Стреглово
- Станция Клин
- Платформа Ямуга
- Станция Решетниково

Во́лосово — деревня в Клинском районе Московской области России.

Относится к сельскому поселению Петровское, до муниципальной реформы 2006 года относилась к Нудольскому сельскому округу[2][3]. Население — 4[1] чел. (2010).

Численность населения						
1852[4]	1859[5]	1890[6]	1926[7]	2002[8]	2006[9]	2010[1]
173	↘46	↗260	↘220	↘4	↘1	↗4

Расположена в юго-западной части района, примерно в 29 км к юго-западу от города Клина, в 2,5 км от автодороги, соединяющей Р107 (Клин —Лотошино) и Московское большое кольцо А108, на правом берегу небольшой речки Землеройки бассейна Иваньковского водохранилища[10]. Ближайшие населённые пункты — деревни Горицы и Кондратово.

В писцовой книге 1567 года упоминается как деревня Волославль[11]. На карте Московской губернии Ф. Ф. Шуберта 1860 года — Валосова[12].

В «Списке населённых мест» 1862 года Волосово — владельческая деревня 1-го стана Клинского уезда Московской губернии по левую сторону Волоколамского тракта, в 40 верстах от уездного города, при колодце, с 6 дворами и 46 жителями (22 мужчины, 24 женщины)[5].

По данным на 1890 год входила в состав Спас-Нудольской волости Клинского уезда, число душ составляло 260 человек[6].

В 1913 году — 47 дворов[13].

По материалам Всесоюзной переписи населения 1926 года — центр Волосовского сельсовета Спас-Нудольской волости, проживало 220 жителей (103 мужчины, 117 женщин), насчитывалось 44 хозяйства[7].

С 1929 года — населённый пункт в составе Клинского района Московской области.

Деревня

Волосово

56°08'20" с. ш. 36°21'25" в. д. Н G Я О

Страна	Россия
Субъект Федерации	Московская область
Муниципальный район	Клинский
Сельское поселение	Петровское
Первое упоминание	1567 год
Высота центра	209 м
Население	↗4[1] человека (2010)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	141623
Код ОКАТО	46 221 834 020
Код ОКТМО	46 621 437 136

Показать/скрыть карты

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г1.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования

отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в помесячном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная2 инфляция в сентябре ускорилась до 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь□август составил 1,6 % г/г3.

Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8 % г/г после слабого роста в июне□июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд.

Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8 % г/г и 2,7 % г/г4 соответственно).

Рис. 1. Замедление роста ВВП в августе…

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. …было обусловлено главным образом ухудшением ситуации в сельском хозяйстве

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

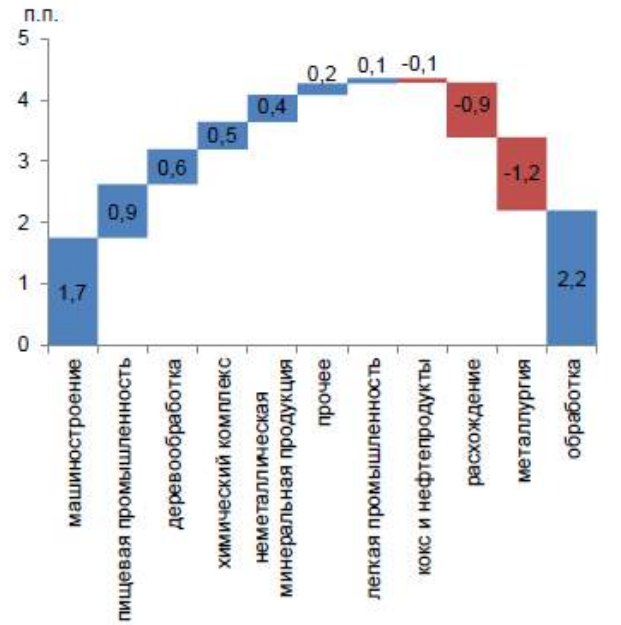
В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.

Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2% г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1 % г/г с 5,9 % г/г в июле. Ухудшение годовой динамики по данному виду деятельности обусловлено в том числе высокой базой августа прошлого года, когда наблюдался рост спроса на российский газ со стороны зарубежных потребителей из-за аномальной жары в ряде европейских стран.

Рост обрабатывающей промышленности в августе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 4,6 % г/г в июле. По-прежнему высокие темпы роста демонстрировали химическая и пищевая промышленность, деревообработка, производство прочей неметаллической минеральной продукции. Позитивная динамика наблюдается и в машиностроительном комплексе (в августе выпуск увеличился на 10,0 % г/г, за период с начала года – на 5,8 % г/г). В то же время металлургическая отрасль, динамика которой в последние месяцы демонстрирует повышенную волатильность, в августе снова внесла отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности.

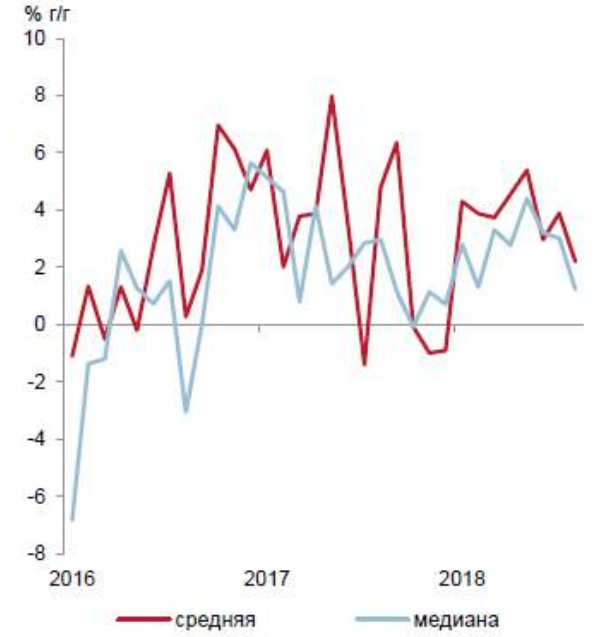
Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в августе снизился до 1,2 % г/г с 3,0 % г/г месяцем ранее.

Рис. 3. Металлургический комплекс в августе снова внес отрицательный вклад в динамику обрабатывающих производств



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в августе снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

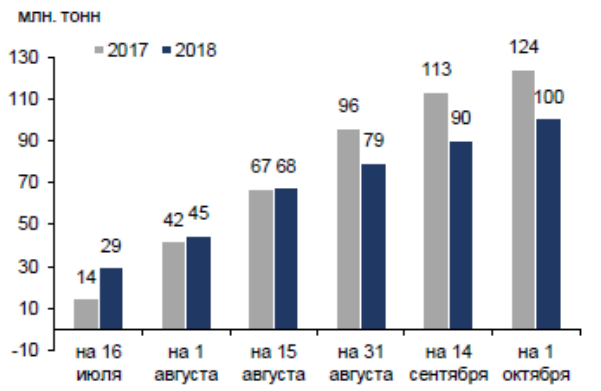
Индекс производства продукции сельского хозяйства в августе упал на 10,8 % г/г после умеренного роста, наблюдавшегося на протяжении последних месяцев. В помесячном выражении индекс в августе снизился на 1,2 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов).

Основной вклад в негативную динамику выпуска сельского хозяйства внесла продукция растениеводства. По данным Росстата, которые охватывают хозяйства всех категорий, на 1 сентября сбор зерновых и зернобобовых культур составил 78,3 млн. тонн, что на 15,7 % ниже показателя на аналогичную дату прошлого года. Сбор сахарной свеклы на 1 сентября сократился на 23,9 %. Снижение по картофелю и овощам (на 3,2 % и 3,7 % соответственно) произошло в основном за счет хозяйств населения, которые играют существенную роль в производстве указанных культур. По оперативным данным Минсельхоза России, учитывающим только производство в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах, по состоянию на 31 августа показатели сбора картофеля и овощей демонстрировали положительную динамику (рост на 4,5 % и на 13,9 % соответственно).

Существенное падение выпуска растениеводства в годовом выражении в августе было обусловлено ухудшением урожайности по основным культурам, а также эффектом базы прошлого года. В 2017 году из-за неблагоприятных погодных условий в период посевной и, как следствие, более позднего созревания сельскохозяйственных культур уборочная кампания отклонилась от обычного календарного графика. В июне–июле прошлого года наблюдалось отставание в ходе уборки урожая, которое было компенсировано более высокими показателями сбора сельскохозяйственных культур в августе и сентябре.

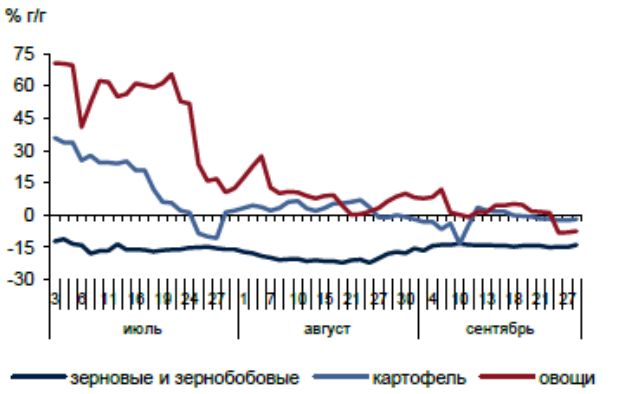
Вклад в августовский спад сельского хозяйства также внесло продолжающееся замедление роста выпуска в животноводстве. По данным Росстата, производство скота и птицы в хозяйствах всех категорий в августе выросло на 1,8 % г/г после роста в на 2,6 % г/г и 2,8 % г/г в июне и июле соответственно. Производство яиц и молока в августе, как и в предшествующие месяцы, продемонстрировало околонулевую динамику.

Рис. 5. Сбор зерновых и зернобобовых культур значительно отстает от показателей прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Урожайность зерновых и зернобобовых демонстрирует негативную динамику



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

По данным Минсельхоза России, в сентябре разрыв в сборе зерновых и зернобобовых культур относительно прошлого года оставался существенным (19,2 % на 1 октября). Поскольку в 2017 году урожай указанных культур оказался рекордным за всю историю наблюдения, отставание по зерновым и зернобобовым, вероятно, сохранится на протяжении оставшихся месяцев текущего года. Отставание по сбору овощей и свеклы (без хозяйств населения) на 1 октября составило 13,0 % и 8,3 % соответственно. В то же время сбор картофеля был на 4,4 % выше, чем на 1 октября 2017 года. Сбор подсолнечника также демонстрирует рост (на 13,5 % по сравнению с аналогичной датой прошлого года) благодаря увеличению обработанных площадей.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	**1,0**	**1,8**	**1,9**	**1,1**	**2,5**	**1,3**	**1,5**	**0,9**	**-0,2**
Сельское хозяйство	**-10,8**	**0,9**	**1,9**	**0,9**	**2,3**	**2,6**	**2,4**	**-0,2**	**4,8**
Строительство	**-0,8**	**-0,7**	**0,9**	**-1,3**	**5,6**	**-4,0**	**-1,4**	**-0,6**	**-2,2**
Розничная торговля	**2,8**	**2,7**	**2,9**	**3,3**	**2,6**	**2,4**	**1,3**	**3,3**	**-4,6**
Грузооборот транспорта	**2,5**	**4,1**	**3,4**	**2,1**	**3,1**	**2,4**	**5,5**	**2,0**	**1,8**
Промышленное производство	**2,7**	**3,9**	**3,2**	**2,2**	**3,7**	**2,8**	**2,1**	**-1,7**	**2,2**
Добыча полезных ископаемых	***4,5***	***3,2***	***2,2***	***2,8***	***1,3***	***1,5***	***2,1***	***-0,4***	***2,3***
добыча угля	5,0	2,4	3,9	2,3	4,3	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,4	2,8	1,6	2,7	0,9	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	4,7	6,0	1,6	0,0	0,1	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,6	-4,7	-0,6	-1,3	-2,1	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	***2,2***	***4,6***	***4,3***	***2,2***	***5,4***	***3,7***	***2,5***	***-1,6***	***2,6***
пищевая промышленность	5,0	5,5	6,3	7,3	5,4	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	5,4	4,8	3,5	0,8	2,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	11,9	20,3	10,9	15,4	8,1	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	2,6	2,6	2,5	5,4	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,3	8,1	3,2	4,1	2,1	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,0	16,3	4,9	11,9	-0,6	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-5,7	4,0	-0,8	-12,8	9,7	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	10,0	2,4	7,6	6,4	6,3	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	3,4	8,0	3,4	4,8	-1,2	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	***0,1***	***1,8***	***0,5***	***1,7***	***-0,7***	***2,9***	***-0,4***	***-6,9***	***2,0***
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	***5,5***	***1,0***	***-1,9***	***-2,3***	***-0,5***	***-2,3***	***-2,1***	***-4,3***	***0,8***

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
** Оценка Минэкономразвития России.*

Внутренний спрос

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда.

Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами (на 2,8 % г/г по сравнению с 2,7 % г/г в июле5). Как и в предшествующие месяцы, оборот организаций общественного питания рос опережающими темпами (4,1 % г/г в августе), несмотря на замедление по сравнению с июнем и июлем (5,8 % г/г и 5,3 % г/г соответственно), когда динамике показателя оказывало поддержку проведение в России чемпионата мира по футболу. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в августе составил 4,1 % г/г (по сравнению с 3,9 % г/г в июле и 4,2 % г/г во 2кв18).

Рис. 7. Оборот розничной торговли растет умеренными темпами

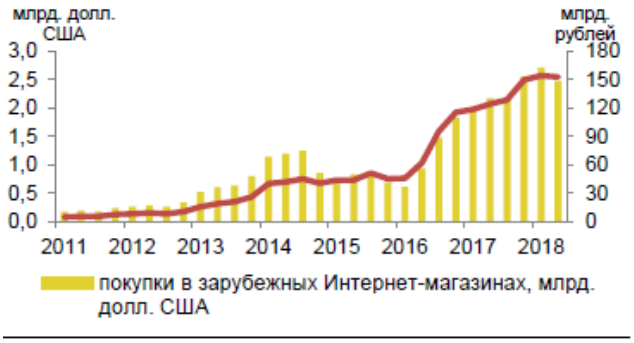
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Продажи легковых автомобилей стабилизировались в абсолютном выражении

Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России

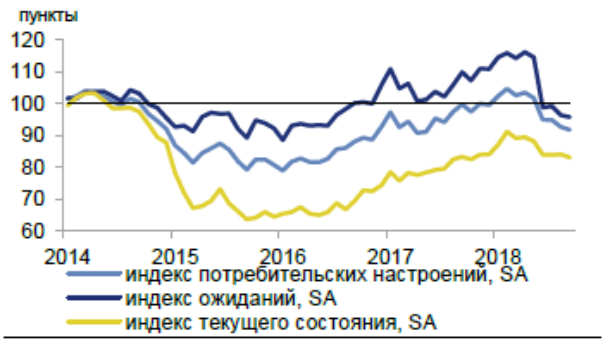
Вместе с тем в отдельных сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост, в последние месяцы наблюдается стабилизация. Продажи новых легковых автомобилей (с устранением сезонности) с апреля сохраняются на уровне около 150 тыс. штук. В годовом выражении темп их роста снизился до 9,1 % г/г в 3кв18 с 15,3 % г/г во 2кв18 и 21,7 % г/г в 1кв18. Пассажирские авиаперевозки демонстрируют околонулевую динамику в помесячном выражении (в мае–августе среднемесячные темпы роста авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях составили -0,1 % м/м SA).

Рис. 9. Объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах во 2кв18 снизился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10. Потребительские настроения в сентябре несколько ухудшились



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

---

[5] С учетом выборочного обследования малого бизнеса и уточнений ранее представленных данных крупными и средними предприятиями была пересмотрена динамика оборота розничной торговли с апреля по июль 2018 года в среднем на 0,2 п.п. в сторону увеличения ежемесячно, оборота организаций общественного питания – на 1,1–1,2 п.п. в сторону увеличения.

После периода динамичного роста объем покупок товаров в зарубежных Интернет-магазинах во 2кв18 снизился на 0,2 млрд. долл. США относительно 1кв18. Рост в годовом выражении во 2кв18 замедлился до 13,9 % г/г в долларовом эквиваленте (34,7 % г/г в 1кв18).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился.

Снижение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в августе ускорилось (до 9,8 % г/г после снижения на 6,3 % г/г в июле и роста на 8,6 % г/г во 2кв18). В строительстве по-прежнему наблюдается стагнация (-0,8 % г/г в августе после -0,7 % г/г в июле).

При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными

темпами в годовом выражении. В августе рост показателя ускорился до 27,7 % г/г с 18,3 % г/г в июле и 11,0 % г/г во 2кв18.

Рис. 11. Производство инвестиционных товаров активно растет…

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. …импорт инвестиционных товаров продолжает снижаться

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,0	0,7	0,4	0,1	0,4	0,5		
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,8	2,6	3,4	2,2	2,2	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	-0,4	0,5	0,5	0,0	0,2	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,6	3,3	3,2	3,0	3,7	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,3	0,9	0,4	0,3	0,3	0,9		
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	3,3	4,0	3,9	3,1	3,9	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,4	-0,2	0,9	0,4	0,0	0,7	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
% к соотв. периоду предыдущего года			2,8	3,6	4,4	6,4	2,2	5,0	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,6	0,2		1,8	0,2	1,8	
Строительство									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,7	-0,2		-0,2	0,1	-1,0	
Производство инвесттоваров[6]									
% к соотв. периоду предыдущего года	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	10,9	8,4	18,7	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	1,6	0,5	2,7	1,4		2,2	1,5	3,4	
Импорт инвесттоваров из дальнего зарубежья									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,8	-6,3	8,6	25,1	28,5	25,9	25,6	34,4	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-1,7	-3,3	0,5	0,0		-2,6	10,7	12,4	
Импорт инвестиционных товаров[7]									
% к соотв. периоду предыдущего года		-7,6	0,3	29,9	40,7	52,8	58,8	38,9	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		4,3	-8,5	-7,6		3,7	14,8	18,0	
Грузоперевозки инвест. товаров[8]									
% к соотв. периоду предыдущего года	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	4,0	-10,4	-6,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-3,4	-2,2	-7,6	-1,5		3,2	-1,3	2,1	

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В августе численность рабочей силы показала максимальный рост за последние 11 месяцев.

В августе совокупная численность рабочей силы, скорректированная на сезонность, увеличилась на 100,4 тыс. чел. SA. Численность занятых (с исключением сезонного фактора) увеличилась на 131,9 тыс. чел. SA после трех месяцев отрицательной динамики, в то время как численность безработных возобновила снижение (-31,5 тыс. чел. SA). В результате безработица в августе пятый месяц подряд осталась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

Рис. 13. Безработица сохраняется на минимальных уровнях …

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. … что соответствует данным государственных служб занятости

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Заработные платы продолжают демонстрировать уверенный рост.

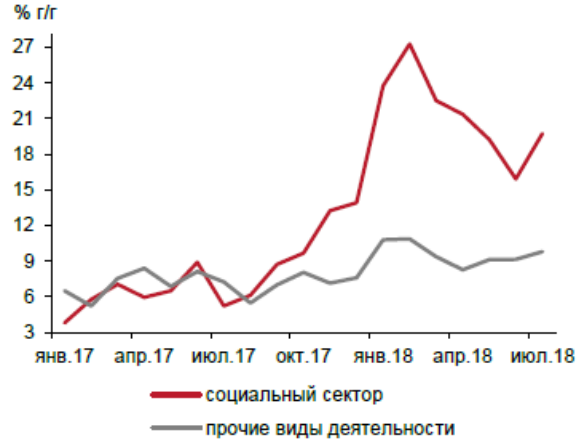
Рост заработных плат в номинальном выражении в июле ускорился до 10,2 % г/г с 9,7 % г/г в июне, в реальном выражении – до 7,5 % г/г (с 7,2 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста номинальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

По оценке Росстата, в августе 2018 г. темп роста заработных плат практически не изменился по сравнению с предыдущим месяцем в номинальном выражении (10,3 % г/г), в то время как реальный темп роста снизился до 7,0 % г/г в результате ускорения инфляции.

Рис. 15. Заработная плата продолжает демонстрировать уверенный рост

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2018 г. – оценка Росстата.

Рис. 16. Ускорение роста заработных плат в июле наблюдалось как в социальном, так во внебюджетном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,5	7,6	7,2	7,6	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,2	0,6	0,4	0,7	-0,1	3,9		
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,3	10,2	10,1	9,7	10,2	10,2	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	0,8	1,7	0,7	0,9	0,4	3,9		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	2,3	2,3	0,7	0,3	5,8	1,1/ 3,2[9]	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,8	0,0	-0,3	0,4	-1,5	0,4	1,3		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-1,5	2,3	1,8	0,6	0,0	4,6	0,8/ 3,0[1]	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3	76,3	76,3		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,6	72,5	72,6	72,5	72,6	72,6	72,5		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,6	-7,8	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,9	59,8	59,8	59,8	59,9	59,8	59,7		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,8	4,7/4,8	4,8/4,8	4,7/4,8	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

** Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*

*** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности за август практически не изменился. По состоянию на 1 сентября, как и на начало предыдущего месяца, он составил 3,4 трлн. рублей. Отток ликвидности за счёт налоговых платежей и перечисления дивидендов госкомпаний в бюджет был компенсирован ростом задолженности банков по операциям Федерального казначейства (151,3 млрд. руб. за август). В условиях временного прекращения Банком России покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, проводимых в рамках реализации бюджетного правила, приток ликвидности за счет операций Минфина России в августе снизился до 180 млрд. руб. (369 млрд. руб. в июле).

Долгосрочные банковские ставки демонстрируют смешанную динамику.

Снижение ставок по долгосрочным рублевым вкладам населения с июня приостановилось. Ставки по розничным депозитам в долларах США на срок более 1 года в июне–августе закрепились на уровне выше 2 % (по сравнению с 1,66 % в среднем в январе–мае).

Процентные ставки по кредитам компаниям на срок свыше 1 года увеличились до 9,05 % в августе с 8,61 % в июле и 8,45 % в июне. В то же время ставки по долгосрочным кредитам населению в последние месяцы продолжили идти вниз.

Рис. 17. Долгосрочные банковские ставки демонстрируют смешанную динамику

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 18. Годовой рост депозитов населения продолжил постепенное замедление

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Несмотря на разворот в динамике депозитных ставок, рост вкладов населения в августе продолжил замедление. Годовые темпы роста розничных депозитов в августе снизились до 7,0 %10 г/г с 7,7 % г/г в июле. При этом в помесячном выражении (с устранением сезонности) рост вкладов населения продемонстрировал слабоотрицательную динамику впервые с декабря 2017 г. (в июле темп роста показателя составил 0,81 % м/м SA, в среднем за первые 7 месяцев года –0,65 % м/м SA). В структуре вкладов населения в августе уменьшился объем депозитов, номинированных в иностранной валюте (-1,3 % м/м SA), при этом масштаб их снижения был сопоставим с динамикой, наблюдавшейся в предыдущие месяцы (-0,8 % м/м SA в среднем за январь–июль). Рост рублевых депозитов населения в августе замедлился до 0,38 % м/м SA по сравнению с 0,95 % м/м SA в среднем за январь–июль.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в августе выросла на 4,4 % г/г, с учетом корпоративных облигаций – на 4,3 % г/г (в июле – на 3,3 % г/г и 3,9 % г/г соответственно). При этом прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 5,1 % г/г в августе с 4,5 % г/г в июле.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Задолженность по жилищным кредитам в августе выросла на 24,1 % г/г (по сравнению с 23,5 % г/г в июле). Рост задолженности по необеспеченным потребительским ссудам, а

также автокредитам в августе ускорился до 18,0 % г/г с 16,9 % г/г месяцем ранее (в терминах последовательных приростов – до 24,2 % м/м SAAR с 22,8 % м/м SAAR).

Рис. 19. Увеличивается разрыв между динамикой кредитования в розничном и корпоративном сегменте банковского рынка

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 20. Рост потребительского кредитования продолжает ускоряться

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Показатели банковского сектора

	сен.18	авг.18	июл.18	июн. 18	май 18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	**7,50**	**7,25**	**7,25**	**7,25**	**7,25**	**7,25**	**9,00**	**9,75**	**10,00**
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,6	8,5	8,6	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,4	9,6	9,5	9,6	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,7	5,7	5,7	6,0	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*		8,8	7,8	7,2	6,7	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		24,1	23,5	22,8	21,9	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*		18,0	16,9	15,9	15,1	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*		4,4	3,3	2,8	2,6	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		49,1	59,1	54,2	62,3	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
**Данные с исключением валютной переоценки.*

Инфляция

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов инфляции в годовом выражении, как и ожидалось, было отчасти обусловлено низкой базой сентября предыдущего года, когда наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция. Вместе с тем темпы роста потребительских цен в сентябре оказались выше оценки Минэкономразвития России, опубликованной в обзоре «Картина инфляции. Сентябрь 2018 года» (3,2–3,3 % г/г).

Монетарная11 инфляция в сентябре ускорилась до 0,41 % м/м SA с 0,27 % м/м SA месяцем ранее. При этом показатель, приведенный к годовым темпам роста, составил 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе), превысив целевое значение Банка России впервые с ноября 2016 года.

Увеличение темпов монетарной инфляции происходило на фоне ускорения роста цен как в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции, так и в сфере нерегулируемых услуг.

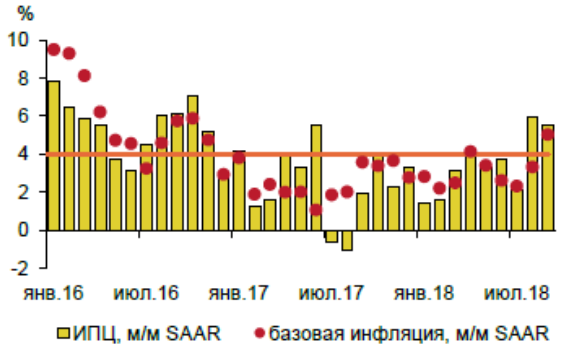
Темп роста цен на непродовольственные товары без учета подакцизной продукции в сентябре увеличился до 0,39 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. Ускорение инфляции происходило главным образом за счет удорожания потребительской электроники (электротоваров и других бытовых приборов, персональных компьютеров, средств связи),

мебели и строительных материалов. В то же время рост цен на другие значимые группы непродовольственных товаров (одежда и обувь, легковые автомобили) в сентябре замедлился.

В сфере услуг рост цен в сентябре ускорился до 0,36 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. На фоне произошедшего ослабления рубля продолжился рост цен на услуги зарубежного туризма (1,93 % м/м SA в сентябре после 0,91 % м/м SA в августе). Также наблюдалось увеличение темпов роста цен на услуги дошкольного воспитания, услуги организаций культуры, медицинские услуги.

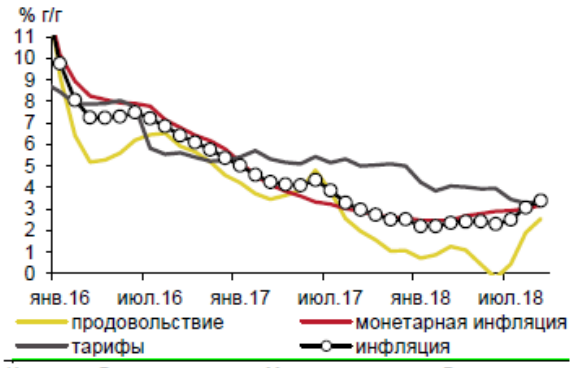
Продовольственная инфляция в сентябре замедлилась до 0,61 % м/м SA с 0,89 % м/м SA в августе. Сдерживающее влияние на темпы роста продовольственных цен в сентябре оказывало возобновившееся удешевление плодоовощной продукции вследствие поступления на рынок нового урожая. Вместе с тем рост цен на продовольственные товары без учета плодоовощной продукции значительно ускорился (до 0,70 % м/м SA в сентябре с 0,37 % м/м SA месяцем ранее). Вклад в увеличение темпов роста цен в продовольственном сегменте внесла продукция животноводства (мясо- и молочные продукты, яйца). Кроме того, ускорился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия, макароны и крупяные изделия, а также сахар на фоне роста мировых цен на отдельные продовольственные товары.

Рис. 21. Монетарная инфляция в сентябре превысила целевой ориентир Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. Ускорение годовой инфляции наблюдалось во всех товарных группах, кроме плодоовощной продукции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

[11] Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г.

При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	сен.18	авг.18	июл.18	июн.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,5	2,3	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,2	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	0,5	-0,2	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	-0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,9	0,2	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,8	3,8	3,7	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,1	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,1	0,4	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,7	3,8	4,1	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	1,3	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,6	2,4	2,3	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,0	2,9	2,9	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-	-

Глобальные рынки

Торговые противоречия между США и Китаем в сентябре вошли в новую фазу.

С 24 сентября США ввели новые пошлины (10 %) на импорт китайских товаров объемом 200 млрд. долл. США. С 1 января 2019 года пошлина будет повышена до 25 %, при этом постепенный характер ее повышения власти США объясняют желанием смягчить возможные негативные последствия для американских компаний. В ответ КНР анонсировала введение пошлин на американскую продукцию, импортируемую в Китай, общей стоимостью 60 млрд. долл. США (тарифы составили от 5 % до 10 %). В настоящее время США также рассматривают возможность дальнейшего расширения списка товаров из Китая, облагаемых импортными пошлинами.

Мировые центральные банки в сентябре продолжили постепенное ужесточение денежно-кредитной политики.

На заседании Комитета по открытым рынкам ФРС США 25–26 сентября ставка была в очередной раз повышена на 0,25 б.п. (текущее значение – 2,00–2,25 % годовых). Решение не стало сюрпризом для участников рынка. Медианный прогноз членов Комитета предполагает еще 1 повышение ставки в 2018 году (в общей сложности 4 повышения), а в 2019 году – 3 повышения. Кроме того, ФРС США продолжает реализацию программы сокращения баланса, о запуске которой было объявлено в октябре 2017 года.

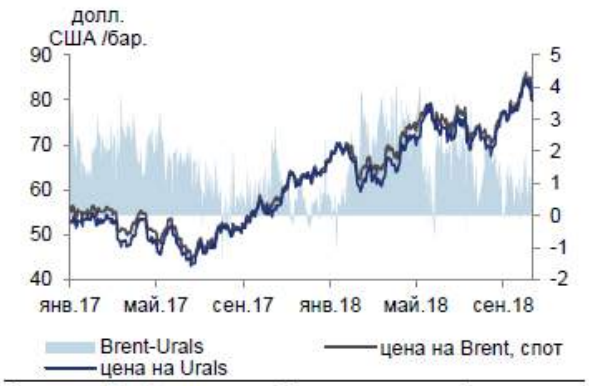
ЕЦБ на заседании 13 сентября принял решение снизить ежемесячные покупки активов в рамках программы количественного смягчения с 30 млрд. евро до 15 млрд. евро начиная с октября. В случае закрепления инфляции вблизи целевых уровней с 2019 г. программа будет завершена. В то же время ЕЦБ заявил о том, что процентные ставки останутся на рекордно низких уровнях как минимум до лета 2019 г. и «в любом случае до тех пор, пока это необходимо для обеспечения постоянного устойчивого приближения инфляции к уровню ниже, но вблизи 2 % в среднесрочной перспективе».

На сентябрьском заседании ЕЦБ был снижен прогноз роста ВВП еврозоны на 2018 год до 2 % с 2,1 % ранее, а на 2019 год — до 1,8 % с 1,9 %. При этом прогноз на 2020 год сохранен на уровне 1,7 %. Прогноз по инфляции в еврозоне сохранен на уровне 1,7 % в 2018—2020 годах.

В сентябре цены на нефть обновили многолетние максимумы.

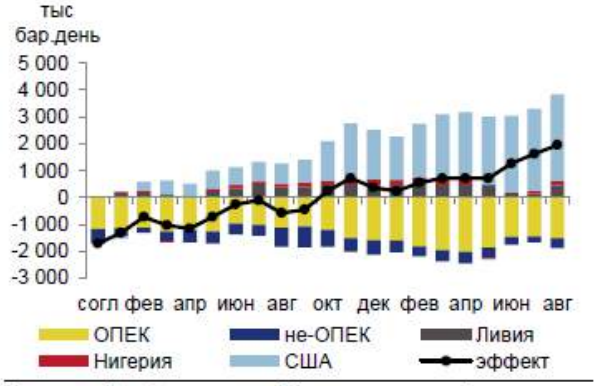
В сентябре средняя цена на нефть марки «Юралс» повысилась до 78,1 долл. США за баррель с 71,5 долл. США за баррель в июле. При этом в последние дни месяца нефтяные котировки превысили 80 долл. США за баррель и достигли максимальных уровней с ноября 2014 года. Рост цен на нефть происходит на фоне опасений участников рынка относительно сокращения предложения иранской нефти после введения американских санкций, а также снижения добычи в других странах ОПЕК. Кроме того, 23 сентября на заседании мониторингового комитета ОПЕК+ отказалась от дополнительного увеличения добычи нефти и подтвердила намерение достичь выполнения квоты на уровне 100 % (в августе 2018 года – 129 %).

Рис. 23. Котировки нефти находятся на четырёхлетних максимумах…



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 24. …на фоне опасений относительно дальнейшего сокращения предложения со стороны ОПЕК



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Валюты развивающихся стран в сентябре укреплялись на фоне стабилизации ситуации в ряде экономик, где в последние месяцы наблюдалась повышенная волатильность.

В сентябре лидерами роста среди развивающихся стран стали турецкая лира, чилийский песо и южноафриканский ранд (укрепление составило 7,4 %12, 3,8 % и 3,7 % соответственно). Укреплению турецкой лиры способствовало повышение процентной ставки Центрального банка Турции с 17,75 % до 24 % (максимальное значение с 2005 года).

Аргентинский песо в сентябре замедлил падение (12,0 % относительно доллара США по сравнению с ослаблением на 34,5 % в августе), в том числе в результате повышения процентной ставки Центральным банком Аргентины с 45 % до 60 %. Позитивное влияние на аргентинскую валюту также оказывали новости о том, что МВФ может пересмотреть сроки программы финансовой поддержки Аргентины.

Вместе с тем макроэкономическая статистика по Аргентине свидетельствует об ухудшении ситуации в экономике. ВВП Аргентины после роста 3,9 % г/г в первом квартале 2018 года упал на 2,1 % г/г по итогам второго квартала. На фоне падения национальной валюты инфляция в стране в августе составила более 34 % г/г.

Российский финансовый рынок в сентябре также находился в зоне роста.

На фоне стабилизации ситуации на рынках развивающихся стран индекс ММВБ в сентябре вырос на 5,5 %. Российский 5-летний CDS-спред в моменте достигал 181,0 б.п. (максимальное значение с марта 2017 года), однако к концу месяца снизился до 143,3 (-24 б.п. по сравнению с началом сентября).

Из-за ослабления в первой декаде сентября (в отдельные торговые сессии курс российской валюты превышал отметку 70) среднемесячный курс рубля к доллару США вырос до 67,7 с 66,1 месяцем ранее. Вместе с тем во второй половине сентября российская валюта укреплялась на фоне улучшения ситуации на мировых финансовых рынках. Вклад также внесло решение Банка России о повышении ключевой ставки и продлении моратория на покупку валюты в рамках бюджетного правила до конца 2018 года. По итогам сентября

курс рубля к доллару США продемонстрировал укрепление на 3,3 % по сравнению с началом месяца.

Источник:: http://economy.gov.ru/

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.
- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

- телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного
- назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения; -
земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В

соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2015 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории. Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее.

БЫСТРЫЙ РОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА УЧАСТКИ

Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в 2015 он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в первой половине года:

Спрос упал на 7%, по сравнению с 2014.

Цена снизилась на 5-10% в среднем.

СИТУАЦИЯ С КРУПНЫМИ ПРОЕКТАМИ

Следует обратить внимание на коттеджные посёлки, деревни таунхаусов и аналогичные проекты. Здесь наблюдаются схожие процессы и падение спроса вынуждает терять прибыль, чтобы не получить убытков. Некоторые проекты начинают продаваться по близким к себестоимости ценам. Можно с уверенностью говорить, что в этом и следующем году строительство новых коттеджных посёлков замедлится, а их число снизится.

Одной из причин можно назвать наличие бума несколько лет назад. Он наблюдался в 2010-12 годах. Обзор рынка земли позволяет говорить о том, что именно в

этот период было заложено большинство сдаваемых сейчас в Московской области проектов. Результатом стало возникновение на рынке избыточного числа предложений. Нестабильная экономическая ситуация только усугубила общее положение дел. По этой причине только качественно спланированные и удачно расположенные посёлки обещают остаться хорошим вложением средств в ближайшие годы.

ОСОБЕННОСТИ СЕГМЕНТОВ РЫНКА ЗЕМЛИ

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15%.

Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.

Непосредственно в Подмосковье проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок.

Земля для строительства объектов коммерческой недвижимости

На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется высокая активность, что является следствием начавшегося в прошлом году оживления в сегменте. При этом основные тенденции не претерпели значительных изменений с осени прошлого года.

География спроса и предложения практически не изменилась. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе), но доступных предложений в данный момент здесь практически нет. Наименее востребованы участки восточного и юго-восточного направлений, ввиду сложной транспортной ситуации. Однако это не распространяется, например, на тех, кто приобретает участки под строительство АЗС.

У покупателей по-прежнему востребованы участки на первой линии основных трасс. Критерий удаленности земельного участка от МКАД меняется: так, если ранее запрашивались участки, расположенные до 10–15 км от МКАД, то теперь покупатели готовы рассматривать земельные участки на расстоянии до 25 км.

Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории «земли сельскохозяйственного назначения» продаются значительно быстрее, их цена стабильно растет. Можно говорить о развитии рынка земельных участков как инвестиционного продукта.

Ключевые сделки по приобретению земельных участков

Покупатель	Направление	Площадь участка, га
ГК «Мортон»	Киевское	50
Radius Group	М4 «Дон»	40
«Торговый Квартал»	Ярославское	35
«Гема-Инвест»*	Ярославское	14
«Лента»*	Ленинградское	4
«Дока Рус»	Дмитровское	4
«ТПС недвижимость»	в пределах МКАД	2,5
«Смартленд»*	Симферопольское	2,5
ГК «Корос»*	М4 «Дон»	2,2

* Knight Frank – консультант сделки

Земля для строительства объектов жилой недвижимости

Курс градостроительной политики Москвы, принятый в 2010 г., продолжает оказывать значительное влияние на рынок земли, предназначенной для жилой застройки. Дефицит земли и политика создания полицентричного города приводят к активному развитию малоэтажного строительства за пределами МКАД.

Ранее девелоперы рассматривали земельные участки в Подмосковье в основном с целью реализации проектов коттеджного строительства. Сейчас мы наблюдаем стабильное увеличение спроса со стороны девелоперов, возводящих жилье класса «эконом» и «комфорт».

Земли поселений могут быть использованы в соответствии с проектом зонирования территории, и зачастую застройщики имеют ограничения, связанные с разрешенными типами застройки (например, многоэтажных, среднеэтажных и малоэтажных домов). Перевод участка, предназначенного под малоэтажное строительство, в разрешенное многоэтажное довольно сложен, в то время как процесс изменения индивидуального жилищного строительства на малоэтажную застройку облегчен. Это способствует развитию малоэтажного строительства в Подмосковье.

Размер участка, приобретаемого для реализации проекта жилой застройки, составляет 5-20 га. Здесь необходимо помнить о том, что при реализации проекта жилого комплекса может существовать обременение в виде необходимости строительства школы или детского сада (1–2 га).

Сейчас на рынке земли Московской области, предназначенной для строительства объектов жилой недвижимости, около 50 предложений, цена которых в среднем составляет $7–15 тыс. за сотку в зависимости от категории земли и местоположения участка, в первую очередь, удаленности от МКАД. Наибольшим спросом пользуются земли, расположенные вдоль Новорижского и Киевского шоссе до 25 км от МКАД.

В целом, спрос в этом сегменте довольно ограничен, так как фактически он формируется 10–15 крупными компаниями-застройщиками. Часто применяется партнерская схема, в которой одна сторона является собственником земельного участка, а вторая – финансирует строительство на нем. Договоры купли-продажи заключаются реже и только по очень выгодной для покупателя цене.

Рынок земли в «Новой Москве»

На рынке земельных участков, расположенных на территории «Новой Москвы», уже более года сохраняется ситуация неопределенности. Ожидается, что генеральный план развития Москвы, разработанный с учетом присоединенных территорий, будет принят в 2014 г., после чего будут решены вопросы зонирования земельных участков и определен тип застройки.

Предложений участков на присоединенных территориях довольно много, собственники стараются максимально подготовить участки к продаже. Однако на данный момент разрешения на строительство не выдаются, вследствие чего активного спроса на эти земли нет. Исключение составляют только компании-автодилеры, готовые приобретать участки для строительства дилерских центров.

Ценовые ориентиры

В московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями (за исключением элитного рынка Рублево -Успенского шоссе) являются Новорижское и Минское шоссе. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5–2 раза.

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции – около 10–15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Самым дорогим по стоимости сотки земли так же оказался Истринский район, а наименее дорогим - Клинский район. Это было так же ожидаемо, как и стоимости квартир.

И так, средние стоимости сотки земли составили:

- в Истринском районе - 105 500 рублей за сотку*;
- в Рузском районе - 74 000 рублей за сотку*;
- а в Клинском районе - всего 53 000 рублей за сотку* земли.

*Данные расчеты были получены на основании оценки стоимости около 30 участков в выбранном районе, находящихся в продаже на момент написания статьи, без учёта размера населенного пункта (в котором находится участок, либо близлежащего), развития инфраструктуры, а так же удаленности от Москвы.

При этом, за 200 тысяч рублей в Клинском районе вполне реально приобрести небольшой участок от 6 соток, а в Истринском районе - это цена не более 2 соток. Хотим отметить, что итоги подводились на основании стоимости участков без разделения на СНТ, ЛПХ или ИЖС, а участки с постройками намеренно не учитывались.

Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: https://www.cian.ru/, http://realty.dmir.ru и др.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

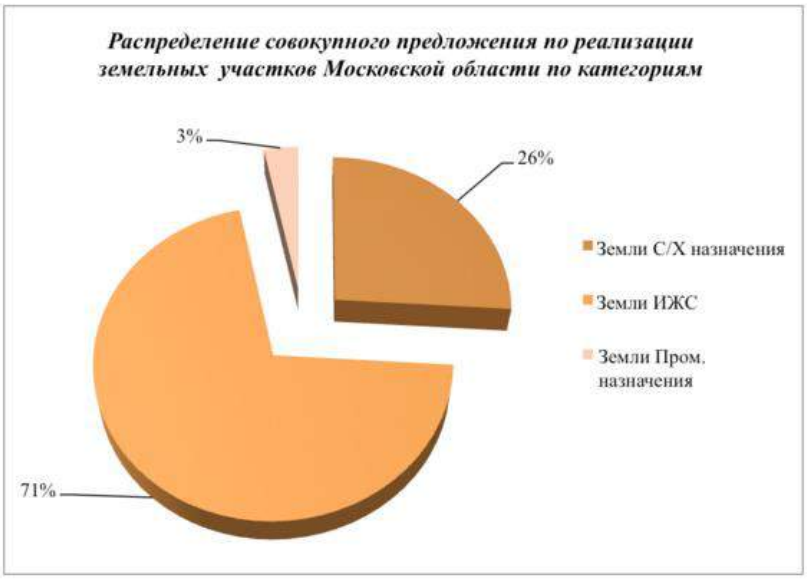


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на *Рисунке 2*, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

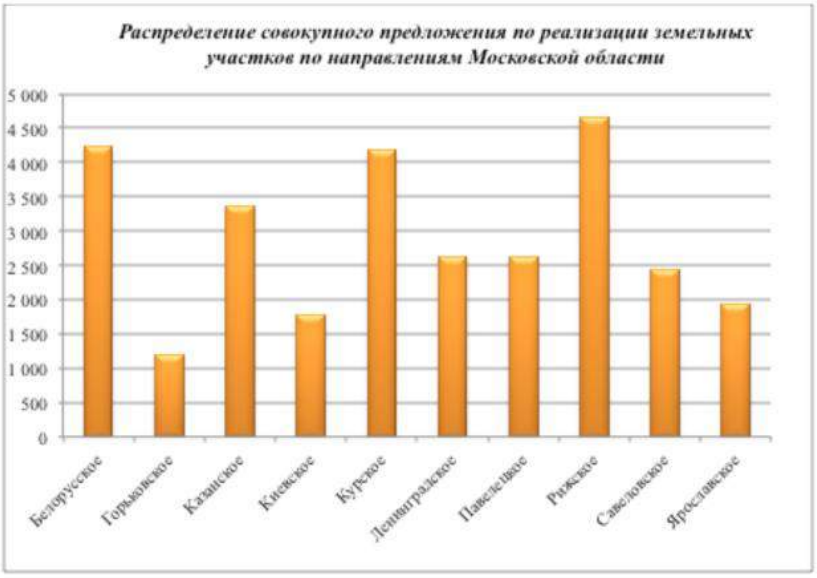


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня

платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

		Средняя стоимость руб./сот. С/Х			*Средняя стоимость руб./сот.* ИЖС			*Средняя стоимость руб./сот.* Пром. назначения		
№ п/п	Направление	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савеловское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из *Таблицы 1* самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на **удалении до 15 км от МКАД,** независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. **На удалении от 15 км до 50 км от МКАД** самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и разниться. По данным произведенного анализа в *Таблице 2,* которая представлена ниже,

указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

			Диапазон руб./сот. С/Х			*Диапазон руб./сот.* ИЖС			*Диапазон руб./сот.* Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная** стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»

Таблица 4

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	1000	3000	3000	1100	1500
Цена предложения, рублей	1 000 000	500 000	790 000	700 000	600 000
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Адрес:	Московская область, Клинский район, Клин, ул. Островского	Московская область, Клин городской округ, д. Павельцево	Московская область, Клин городской округ, д. Решоткино, ул. Весенняя	Московская область, Клин городской округ, д. Алексейково Новорижское шоссе 65,0 км. до МКАД	Московская область, Клин, Волосово
Описание	Продается участок в черте города Клин . микрорайон Западный,площадью 10 соток, свет и газ по границе участка, вода-колодец, подъездные пути-круглогодичные, канализация централизованная, участок ровный, прямоугольный,место очень живописное, от остановки 7 минут ходьбы.Звоните. оперативный показ гарантируем,занимается Светлана Бутусова.	Продается земельный участок 30 соток в деревне Павельцево. Новорижское, Ленинградское шоссе. 90 км от МКАД. Категория земли: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Клинский район. Ж\Д направление: Ленинградское. Коммуникации: электричество по границе. Участок правильной формы. Соседи активно строятся. Круглогодичный подъезд к участку. Ближайшая ж/д станция Клин расположена в 20 километрах. Инфраструктура: в городе Высоковск супермаркеты, торговые центры, рынки, спортивные комплексы и развлекательные центры, кинотеатры, школы, детские сады, поликлиники.	Каные пути: асфальтированная дорога С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок промышленного назначения 6.11 Га, расположенный в 20 км к югу от Москвы по скоростному Симферопольском шоссе- М-2. Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Коледино. Великолепный подъезд с трассы М-2. Вблизи бетонка. Участок расположен вдоль асфальтированной дороги. Все центральные коммуникации по границе. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов). ВРИ- для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности.	КП Алешкино-1. Участок 11 соток Земли сельхоз. назначения.С/пос. Нудольское, д. Алексейково. Свет по границе. Рядом участки застроены, Хорошая дорога. Живописное место, лес, пруды.	Продается земельный участок: МО, Клинский район, д. Волосово. Участок расположен при въезде в деревню. Подъезд - с трех сторон. Все коммуникации по границе участка. Застроенная деревня. Живописное место. Рядом лес. Пруд - в 100 м от участка. Подъезд круглый год. Удобно добираться из Москвы по Новорижскому шоссе. Полное сопровождение сделки с гарантией ее юридической чистоты.
Источник	https://klin.cian.ru/sale/suburban/156542392/	https://www.cian.ru/sale/suburban/147710596/	https://www.cian.ru/sale/suburban/156426574/	https://www.cian.ru/sale/suburban/165433521/	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1107630959
Цена за 1 кв.м.. рублей	**1 000**	**166,67**	**263,33**	**636,36**	**400**

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог № 11
Площадь, сот	1500	1 000	1 500	1 500	1 500	1 500
Цена предложения, рублей	420 000	450 000	480 000	440 000	490 000	210 000
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Адрес:	Московская область, Клин, д. Елгозино (Клинский район)	Московская область, Клин, д. Соголево, ул Лесная	Московская область, Клин, Головково	Московская область, Клин	Московская область, Клин, д.Голенищево	Московская область, Клин, д.Волосово

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог № 11
Описание	Направление: Ленинградское, Волоколамское, Новорижское шоссе Расстояние от МКАД, км: 95 Площадь участка, сот.: 15 Назначение земельного участка: ЗНП, для ЛПХ Коммуникации: Электричество, газ в перспективе Дополнительное описание: Продаются участки по 15, 25, 30 соток по цене 28 000 за сотку. Участки ровные, сухие, правильной формы. Расположены в кадастровом квартале - 50:03:0070246 (в наличии 8 участков). Электричество подведено. Межевание выполнено. Подъезд круглогодичный. Возможен раздел понравившегося участка. Торг возможен. Описание населенного пункта: Елгóзино — деревня в Клинском районе Московской области России.Относится к сельскому поселению Петровское. Деревня расположена в 22 км. от г. Клин. Вокруг красивый смешанный лес с грибами и ягодами, а так же с речками водоемами все в шаговой доступности. В десяти минутах езды располагаются пруды для платной рыбалки, также есть места для охоты. В деревне хорошо развитая инфраструктура: сад, школа, клуб, магазины. Автобусная остановка в 10 минутах ходьбы. Ближайшие деревни: Дятлово, п.Петровское.	Продаётся участок 10 соток ИЖС д. Соголево, электричество по границе. поблизости магазины, остановка и т.д. Соседи построились, многие живут круглогодично.	Продаю участок ИЖС 15 соток в Головково. 85 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе, 800 метров до ЖД станции Путепроводная. 10 км. до Клина. Эл-вл 15 кВт, обсуждается вопрос газификации. Участок ровный, сухой. Без подряда. Для просмотра звоните.	Продам участок 15 соток. Расположенный в п. Спас-Заулог, вблизи трассы Ленинградское ш. 105км. от Москвы. Участок огорожен имеется колодец, электричество. В поселке развитая Социальная инфраструктура. Удобный подъезд с шоссе. Участок не обработан	65км от МКАД,Ленинградское,Пятницкое ш. д.Голенищево Участок 15 соток. ПМЖ. Рядом лес,водоём, все проживают постоянно. Отличное место. Свет 15кВт. Газ и центральная вода по деревне. Ходит автобус.	Земельный участок ИЖС,торг.
Источник	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_889737356	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1145841738	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1214095027	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_79228967	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1079504564	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_675610358
Цена за 1 кв.м.. рублей	**280**	**450**	**320**	**293**	**326,67**	**140**
Диапазон цен на земли ИЖС Клинского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 140 до 636,36 рублей						

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.

4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

По удаленности земли Подмосковья условно делятся на три кольца: Первое кольцо (0 - 30 км — от МКАД до «бетонки»), второе (30 -60 км — от первой до второй «бетонки») и третье (60—100 км — до границ Московской области, в отдельных местах до 200 км). Большую часть занимают земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.

В Московской области находится достаточное количество земель для продажи, однако, привлекательных участков (с коммуникациями, разрешительной документацией, достоинствами природного ландшафта) с точки зрения девелоперов немного. Ограниченность предложения участков в ближнем Подмосковье, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

Наибольшее количество предложений наблюдается в Наро-Фоминском, Рузском и Волоколамском районах. Особый интерес представляют Красногорский, Одинцовский, Наро-Фоминский и Истринский районы. Площадь земель, их удаленность от Москвы, достоинства природного ландшафта имеют огромное значение и влияют на цену земельного участка. Также определенное значение имеет план развития прилегающей территории (кому принадлежат земли и что с ними планируют делать впоследствии).

Общие критерии при выборе земельного участка: направление; расстояние от МКАД; размер; транспортная доступность; социальное окружение; статус земли и категория; наличие коммуникаций, водоема (река, пруд, озеро); леса по границам и на самой территории участка; юридические аспекты.

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель: • земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га, • земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га. Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций9 можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Согласно данным аналитического департамента Ассоциации застройщиков Московской области, на рынке Московской области наблюдается стагнация.

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья

в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти). В наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (девелоперы, ранее покупавшие землю впрок, сейчас активно от нее избавляются), а расходы на содержание резко выросли из-за увеличившегося налогового бремени. Лендлордам, имеющим в собственности сельхозугодья, немного проще с налогами, однако они должны продолжать инвестировать в обработку земель, в противном случае слишком велики риски ее изъятия государством под предлогом нецелевого использования.

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

В меньшей степени на стоимость земельного участка влияют инженерно-геологические условия и асфальтирование участка. При анализе условий финансирования

рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Нестандартные условия финансирования не типичны для рынка земельных участков, данный фактор практически не влияет на цены предложений земельных участков.

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра,райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5 , наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Расстояние от МКАД	Аналоги, км																							
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115
Объекты оценки, км 1	1,00	3,00	4,82	6,34	7,74	9,02	10,21	11,34	12,41	13,46	14,47	15,44	16,38	17,31	18,21	19,08	19,94	20,79	21,61	22,41	23,20	24,01	24,79	25,55
5	0,33	1,00	1,61	2,12	2,58	3,00	3,40	3,78	4,14	4,48	4,82	5,14	5,46	5,77	6,06	6,36	6,64	6,92	7,20	7,47	7,74	8,00	8,26	8,51
10	0,21	0,62	1,00	1,32	1,61	1,87	2,12	2,35	2,58	2,79	3,00	3,20	3,40	3,59	3,78	3,96	4,14	4,31	4,48	4,65	4,82	4,98	5,14	5,30
15	0,16	0,47	0,76	1,00	1,22	1,42	1,60	1,78	1,95	2,12	2,28	2,43	2,58	2,72	2,86	3,00	3,14	3,27	3,40	3,53	3,65	3,78	3,90	4,02
20	0,13	0,39	0,62	0,82	1,00	1,16	1,32	1,47	1,61	1,74	1,87	2,00	2,12	2,24	2,35	2,47	2,58	2,69	2,79	2,90	3,00	3,10	3,20	3,30
25	0,11	0,33	0,53	0,71	0,86	1,00	1,13	1,26	1,38	1,49	1,61	1,71	1,82	1,92	2,02	2,12	2,21	2,31	2,40	2,49	2,58	2,66	2,75	2,84
30	0,10	0,29	0,47	0,63	0,76	0,88	1,00	1,11	1,22	1,32	1,42	1,51	1,61	1,70	1,78	1,87	1,95	2,04	2,12	2,20	2,28	2,35	2,43	2,50
35	0,09	0,26	0,43	0,54	0,66	0,79	0,90	1,00	1,10	1,19	1,28	1,36	1,45	1,53	1,61	1,69	1,76	1,83	1,91	1,98	2,05	2,12	2,18	2,25
40	0,08	0,24	0,39	0,51	0,63	0,73	0,82	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,39	1,47	1,54	1,61	1,67	1,74	1,81	1,87	1,93	2,00	2,06
45	0,07	0,22	0,36	0,47	0,57	0,67	0,76	0,84	0,92	1,00	1,07	1,15	1,22	1,29	1,35	1,42	1,48	1,54	1,61	1,67	1,73	1,78	1,84	1,90
50	0,07	0,21	0,33	0,44	0,55	0,63	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,26	1,32	1,38	1,44	1,49	1,55	1,61	1,66	1,71	1,77
55	0,06	0,19	0,31	0,41	0,50	0,58	0,66	0,73	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,29	1,35	1,40	1,45	1,50	1,56	1,61	1,65
60	0,06	0,18	0,29	0,38	0,47	0,55	0,62	0,69	0,76	0,82	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,47	1,51	1,56
65	0,06	0,17	0,28	0,37	0,45	0,52	0,59	0,66	0,72	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,34	1,39	1,43	1,48
70	0,05	0,16	0,26	0,35	0,43	0,49	0,56	0,62	0,68	0,74	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,28	1,32	1,36	1,40
75	0,05	0,16	0,25	0,33	0,41	0,47	0,53	0,59	0,65	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34
80	0,05	0,15	0,24	0,32	0,39	0,45	0,51	0,57	0,62	0,68	0,73	0,77	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28
85	0,05	0,14	0,23	0,31	0,37	0,43	0,49	0,55	0,60	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,19	1,23
90	0,05	0,14	0,22	0,29	0,36	0,42	0,47	0,52	0,57	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15	1,18
95	0,04	0,13	0,21	0,28	0,34	0,40	0,46	0,51	0,55	0,60	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14
100	0,04	0,13	0,21	0,27	0,33	0,39	0,44	0,49	0,53	0,58	0,62	0,66	0,71	0,75	0,79	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10
105	0,04	0,13	0,20	0,26	0,32	0,38	0,43	0,47	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
110	0,04	0,12	0,19	0,26	0,31	0,36	0,41	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,73	0,77	0,80	0,84	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
115	0,04	0,12	0,19	0,25	0,30	0,35	0,40	0,44	0,48	0,53	0,57	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,876****	**0,851**	**0,672**	**0,295**	**0,191**	**0,070**
	Среднее по 2017 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,874****	**0,843**	**0,642**	**0,296**	**0,214**	**0,078**
	Среднее по 2016 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,919****	**0,843**	**0,674**	**0,285**	**0,209**	**0,076**
	Среднее по 2015 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,981****	**0,853**	**0,599**	**0,311**	**0,235**	**-**
	Среднее по 2014 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,994****	**0,840**	**0,594**	**0,293**	**0,289**	**-**

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R^2	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра)$^{-1,002}$	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра)$^{-0,910}$	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра)$^{-1,078}$	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра)$^{-0,991}$	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра)$^{-0,845}$	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра)$^{-0,64}$	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра)$^{-1,16}$	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД)$^{-0,483}$	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД)$^{-0,48}$	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД)$^{-0,741}$	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4	Ярославль						
	Оферты						
4.1.	Производственное	РС = 9 202,9*(Расстояние от центра)$^{-0,946}$	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая

**Шкала Чеддока:*

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Тесноота связи	слабая	умеренная	заметная	высокая	очень высокая

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором

расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «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». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости.том3. под ред.Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без

дополнительных разрешений и процедур согласования.."(Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть

вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

176

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу:

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…21%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…13%	Мск, СПб
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…9%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Мск, СПб
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10…26%	Мск, СПб, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…12%	Мск, СПб
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-28%	Мск, СПб
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	19…24%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12…23%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	5…13%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0…18%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…8%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0…12%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	9…25%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…8%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0…38%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8…16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0…11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…10%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4…15%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4…6%	М.О.

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

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

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Выводы: Диапазон цен на земли ИЖС, СНТ, ДНП Клинского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 140 до 636,36 рублей

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

  a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

  b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

  c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный метод

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость Объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа и к результату добавляется стоимость земельного участка. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию Объекта оценки в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж - Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнения продаж, стоимость Объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость Объекта оценки рассчитывается на основе текущего ежегодного

дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствие со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. 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;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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).

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

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

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

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

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

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

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

состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

При анализе оптимального использования земельных участков Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки в качестве земель сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1.Обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход, по мнению Оценщика, может быть применен по отношению к Объекту оценки, но в связи с тем, что строительство такого жилья в Московской области индивидуальна, то Оценщик счел корректным не использовать затратный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к Объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для отдыха и проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что Объект оценки будет использоваться исключительно для целей проживания и отдыха, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Московской области рынок аренды жилых домов, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке Объекта из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

4.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является то факт, что стоимость оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристик, местоположение и иных условий сделки;

Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соотвествии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определяется Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости Объекта оценки.

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше Объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает Объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости.

Подробно проанализировав состав объекта оценки, оценщик сделал вывод, что все участки расположены в одном месте и имеют одинаковое назначение и разрешенное использование. Так как площади земельных участков между собой сравнительно не отличаются, то оценщик принял решение рассчитать рыночную стоимость 1 кв. м земельных участков под дачное строительство.

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, был проведен анализ по основным элементам сравнения:

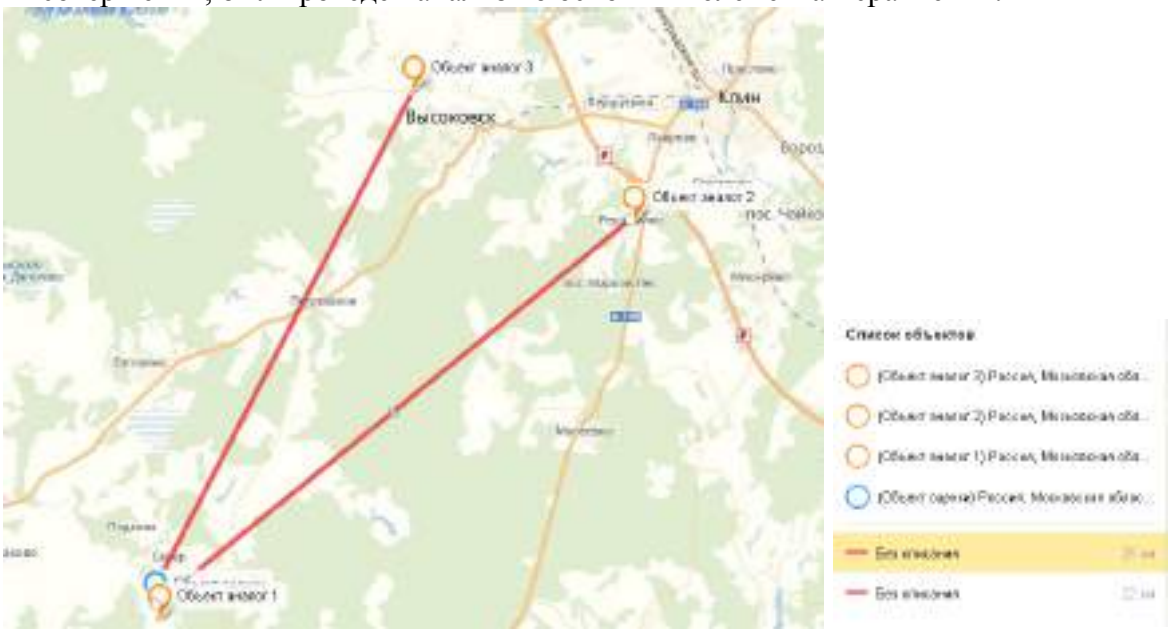


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Расчет справедливой стоимости земельных участков общей площадью до 1 500 кв.м.

Таблица 5

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		450 000	450 000	370 000
Общая площадь, кв. м	м2	До 1 500	1 500	1 500	1 200
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-159399125	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-202325291	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-257108804
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		450 000	450 000	370 000
Цена за ед. площади	руб/м2		300	300	308,33
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		300	300	308,33
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		300	300	308,33
Торг		Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Дата продажи (дата оценки)		ноябрь 18	ноябрь 18	ноябрь 18	ноябрь 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Местоположение		Московская область, Клинский район, д. Волосово	Московская область, городской округ Клин, деревня Волосово, участок 70,	Решоткино, ул. Ольховая, Клин, Московская область	деревня Шипулино, Кольцевая улица, Клин, Московская область
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Физические характеристики					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Назначение		дачное строительство	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС(ЛПХ)
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Подъездные пути		Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Площадь участка	кв.м	До 1 500	1 500	1 500	1 200
Корректировка	%		+6%	+6%	0%
Скорректированная цена	руб/м2		275,07	275,07	266,71
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		275,07	275,07	266,71
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2	0,0	275,07	275,07	266,71
Количество корректировок			2	2	1
1/ n			0,5	0,5	1
Сумма (1/ n)			2		
Весовые коэффициенты			0,25	0,25	0,5
Цена за ед. общей площади	руб/м2		270,89		

Обоснование вносимых корректировок

<u>Корректировка на торг.</u>

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Московской области, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №21 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

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	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	**5,8**	**8,0**	**7,3**	**10,8**	**7,3**	**11,2**	**8,3**	**12,4**	**12,4**
	Средние города								
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	**6,5**	**10,3**	**7,9**	**12,0**	**7,5**	**12,2**	**9,8**	**13,1**	**13,5**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
	Крым								
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

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.

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:- 13,5%.

<u>Корректировка на площадь</u>

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017,стр.177 где:

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется(Ca/Co-1)*100%

Таблица 6

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	До 1 500	1 500	1 500	1 200
Коэффициент	1	1,06	1,06	1
Корректировка		+6%	+6%	0%

<u>Местоположение</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

<u>Категория земель, разрешенное использование</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

<u>Право собственности</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

<u>Дата предложения (изменение цен предложения во времени)</u>

Все объекты-аналоги предложены к продаже в ноябре 2018 года. Корректировка не требуется.

<u>Веса аналогов</u>

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $1/BKi$ где: BKi – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $1/\sum BKi$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $Bi = \frac{1/BKi}{1/\sum_{i=1}^{4} BKi}$

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости земельных участков общей площадью от 6 000-10 000 кв.м.

Таблица 7

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		450 000	450 000	370 000
Общая площадь, кв. м	м2	**6 000-10 000**	1 500	1 500	1 200
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-159399125	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-202325291	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-257108804
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		450 000	450 000	370 000
Цена за ед. площади	руб/м2		300	300	308,33
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		300	300	308,33
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		300	300	308,33
Торг		Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Дата продажи (дата оценки)		ноябрь 18	ноябрь 18	ноябрь 18	ноябрь 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Местоположение		Московская область, Клинский район, д. Волосово	Московская область, городской округ Клин, деревня Волосово, участок 70,	Решоткино, ул. Ольховая, Клин, Московская область	деревня Шипулино, Кольцевая улица, Клин, Московская область
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Физические характеристики					
Назначение		дачное строительство	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС(ЛПХ)
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Подъездные пути		Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		259,50	259,50	266,71
Площадь участка	кв.м	**6 000-10 000**	1 500	1 500	1 200
Корректировка	%		-16%	-16%	-21%
Скорректированная цена	руб/м2		217,98	217,98	210,70
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2		217,98	217,98	210,70
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/м2	0,0	217,98	217,98	210,70
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,3333	0,3333	0,3333
Цена за ед. общей площади	руб/м2		215,55		

Обоснование вносимых корректировок

<u>Корректировка на торг.</u>

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Московской области, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №21 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

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	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	**5,8**	**8,0**	**7,3**	**10,8**	**7,3**	**11,2**	**8,3**	**12,4**	**12,4**
	Средние города								
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	**6,5**	**10,3**	**7,9**	**12,0**	**7,5**	**12,2**	**9,8**	**13,1**	**13,5**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
	Крым								
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

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.

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:-13,5%.

<u>Корректировка на площадь</u>

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017,стр.177 где:

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется(Са/Со-1)*100%

Таблица 8

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	6 000-10 000	1 500	1 500	1 200
Коэффициент	1	0,84	0,84	0,79
Корректировка		-16%	-16%	-21%

<u>Местоположение</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

<u>Категория земель, разрешенное использование</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

<u>Право собственности</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

<u>Дата предложения (изменение цен предложения во времени)</u>

Все объекты-аналоги предложены к продаже в ноябре 2018 года. Корректировка не требуется.

<u>Веса аналогов</u>

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $1/BKi$ где: ВКi – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $1/\sum BKi$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $Bi = \frac{1/BKi}{1/\sum_{i=1}^{4} BKi}$

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости каждого земельного участка

Расчет справедливой стоимости земельных участков под дачное строительство представлен в Таблице. Итоговая величина справедливой стоимости составляет: 16 606 000 рублей

Таблица 9

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Цена за ед. общей площади, руб./кв.м	Справедливая стоимость, рублей	Справедливая стоимость, округленно, рублей
1	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2338	1252	270,89	339 154,28	339 200
2	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2339	9626	215,55	2 074 884,30	2 074 900
3	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2340	1250	270,89	338 612,50	338 600
4	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2341	1256	270,89	340 237,84	340 200
5	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2342	1219	270,89	330 214,91	330 200
6	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2343	1220	270,89	330 485,80	330 500
7	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2344	1221	270,89	330 756,69	330 800

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Цена за ед. общей площади, руб./кв.м	Справедливая стоимость, рублей	Справедливая стоимость, округленно, рублей
8	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2345	1216	270,89	329 402,24	329 400
9	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2346	1213	270,89	328 589,57	328 600
10	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2347	1216	270,89	329 402,24	329 400
11	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2348	1218	270,89	329 944,02	329 900
12	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2349	1214	270,89	328 860,46	328 900
13	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2350	1214	270,89	328 860,46	328 900
14	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2351	1218	270,89	329 944,02	329 900
15	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2352	1259	270,89	341 050,51	341 100

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Цена за ед. общей площади, руб./кв.м	Справедливая стоимость, рублей	Справедливая стоимость, округленно, рублей
16	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2353	1251	270,89	338 883,39	338 900
17	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2354	1130	270,89	306 105,70	306 100
18	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2355	909	270,89	246 239,01	246 200
19	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2356	906	270,89	245 426,34	245 400
20	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2357	1001	270,89	271 160,89	271 200
21	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2358	1002	270,89	271 431,78	271 400
22	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2359	907	270,89	245 697,23	245 700
23	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2360	910	270,89	246 509,90	246 500

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Цена за ед. общей площади, руб./кв.м	Справедливая стоимость, рублей	Справедливая стоимость, округленно, рублей
24	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2361	1002	270,89	271 431,78	271 400
25	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2362	1001	270,89	271 160,89	271 200
26	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2363	1001	270,89	271 160,89	271 200
27	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2364	1002	270,89	271 431,78	271 400
28	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2365	952	270,89	257 887,28	257 900
29	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2366	1051	270,89	284 705,39	284 700
30	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2367	887	270,89	240 279,43	240 300
31	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2368	897	270,89	242 988,33	243 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Цена за ед. общей площади, руб./кв.м	Справедливая стоимость, рублей	Справедливая стоимость, округленно, рублей
32	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2369	1077	270,89	291 748,53	291 700
33	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2370	900	270,89	243 801,00	243 800
34	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2371	957	270,89	259 241,73	259 200
35	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2372	1120	270,89	303 396,80	303 400
36	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2373	907	270,89	245 697,23	245 700
37	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2374	906	270,89	245 426,34	245 400
38	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2375	907	270,89	245 697,23	245 700
39	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2376	906	270,89	245 426,34	245 400

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Цена за ед. общей площади, руб./кв.м	Справедливая стоимость, рублей	Справедливая стоимость, округленно, рублей
40	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2377	906	270,89	245 426,34	245 400
41	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2378	1218	270,89	329 944,02	329 900
42	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2379	1045	270,89	283 080,05	283 100
43	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2380	854	270,89	231 340,06	231 300
44	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2381	1222	270,89	331 027,58	331 000
45	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2382	1110	270,89	300 687,90	300 700
46	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2383	1109	270,89	300 417,01	300 400
47	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2384	1110	270,89	300 687,90	300 700

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Цена за ед. общей площади, руб./кв.м	Справедливая стоимость, рублей	Справедливая стоимость, округленно, рублей
48	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2385	1108	270,89	300 146,12	300 100
49	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2386	1153	270,89	312 336,17	312 300
50	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2387	876	270,89	237 299,64	237 300
51	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2388	1257	270,89	340 508,73	340 500
Итого						16 606 236,57	16 606 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице.

Таблица

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	16 606 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий2. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по

[2] Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице:

Таблица

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

$$РС = РС_{сравн.} \times 1,00$$

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет округленно:
16 606 000 рублей
(Шестнадцать миллионов шестьсот шесть тысяч) рублей,
в том числе:

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
1	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2338	1252	339 200
2	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2339	9626	2 074 900
3	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2340	1250	338 600
4	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2341	1256	340 200

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
5	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2342	1219	330 200
6	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2343	1220	330 500
7	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2344	1221	330 800
8	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2345	1216	329 400
9	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2346	1213	328 600
10	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2347	1216	329 400
11	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2348	1218	329 900
12	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2349	1214	328 900
13	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2350	1214	328 900
14	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2351	1218	329 900
15	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2352	1259	341 100
16	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2353	1251	338 900
17	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2354	1130	306 100

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
18	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2355	909	246 200
19	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2356	906	245 400
20	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2357	1001	271 200
21	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2358	1002	271 400
22	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2359	907	245 700
23	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2360	910	246 500
24	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2361	1002	271 400
25	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2362	1001	271 200
26	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2363	1001	271 200
27	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2364	1002	271 400
28	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2365	952	257 900
29	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2366	1051	284 700
30	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2367	887	240 300

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
31	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2368	897	243 000
32	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2369	1077	291 700
33	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2370	900	243 800
34	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2371	957	259 200
35	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2372	1120	303 400
36	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2373	907	245 700
37	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2374	906	245 400
38	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2375	907	245 700
39	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2376	906	245 400
40	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2377	906	245 400
41	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2378	1218	329 900
42	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2379	1045	283 100
43	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2380	854	231 300

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округленно рублей
44	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2381	1222	331 000
45	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2382	1110	300 700
46	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2383	1109	300 400
47	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2384	1110	300 700
48	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2385	1108	300 100
49	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2386	1153	312 300
50	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2387	876	237 300
51	Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ Дачное строительство	50:03:0060480:2388	1257	340 500
Итого					16 606 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой рыночной стоимости.

ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Информационной основой стоимостных показателей послужили:

1. ВСН 53 – 86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой. Москва 1999 г.
2. В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
4. Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
5. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
6. Ellwood L.W. Ellwood Tables For Real Estate Appaising And Finansing, 4th Ed., Ballinger Publishing Co., Cambridge. Ma., 1996;
7. Лоренс Дж. Гитман (Университет Сан-Диего) и Майкл Д. Джонк (Университет штата Аризона) "Основы инвестирования", Москва, Издательство "ДЕЛО", 1997 год.
8. “Основы бизнеса на рынке недвижимости” под редакцией С.Н. Максимова. “ДЕАН” СПб., 1997 г.;
9. Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 256, 255, 25(соответственно).
10. Е.И. Тарасевич, Оценка недвижимости, СПбГТУ, 1997 г.
11. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-Пб,1995 год.
12. The Apprasial Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247 с.
14. Указания и рекомендации по переходу на новые сметные нормы в строительстве. М.1990 год.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/Пер. С англ. М.: Дело Лтд, 1995. 480 с.

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): 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.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

***Цена* – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.**

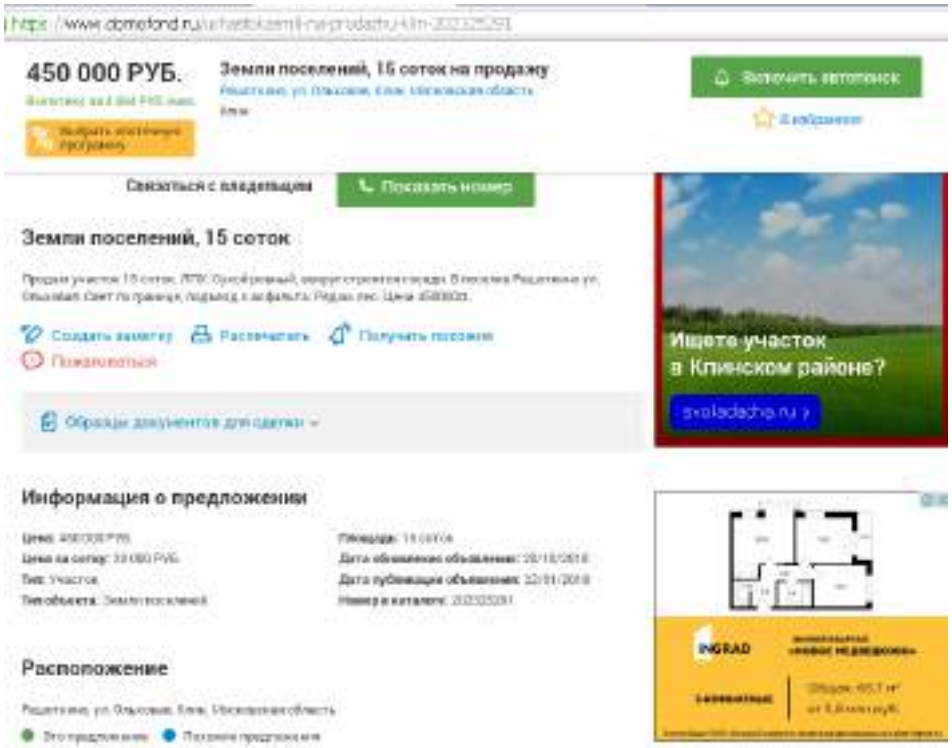
***Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».**

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

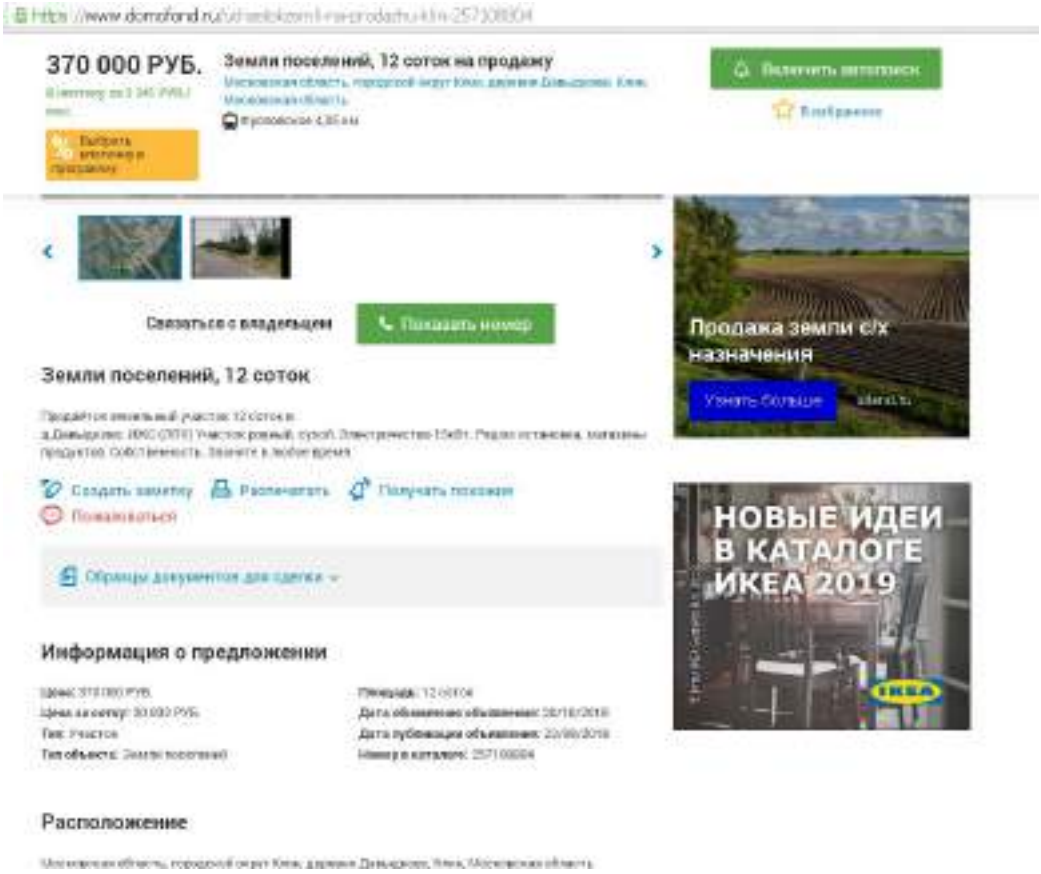
СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

Аналог1

Аналог 2



Аналог 3


370 000 РУБ.
Земли поселений, 12 соток на продажу
Включить автопоиск
Связаться с владельцем
Показать номер
Земли поселений, 12 соток
Продажа земли с/х назначения
Узнать больше
НОВЫЕ ИДЕИ В КАТАЛОГЕ ИКЕА 2019
Информация о предложении
Расположение

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021836 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 108148

Настоящий диплом выдан Светлакову Василию Ивановичу

в том, что он(а) с 20 декабря 2000 г. по 30 ноября 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшей школе приватизации и предпринимательства; институте

по „ Оценке стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2001 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова Василия Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной (аттестационной) комиссии

Решение (протокол)

Город Москва

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-19-58 info@absolutins.ru | ИНН 7728138835 КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001674/18

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001674/18 от 12.03.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*Светлаков Василий Иванович*
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	*г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являются оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

_____ *(Поталова Е.Ю.)*

М.П.
«12» марта 2018г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ *(Светлаков В.И.)*

«12» марта 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1 «18» сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «18» сентября 2017 г. № 8

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» сентября 2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 252 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2338

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-303

Регистратор Осипова Т. И.

М.П. (подпись)

50-АЗN 538279

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 9 626 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2339

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-301

Регистратор Осипова Т. И. (подпись)

М.П.

50-АЗN 538278

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 250 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2340

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-300

Регистратор Осипова Т. И.

МП.

(подпись)

50-АЗК 538277

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"08" мая 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правые Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, обозначенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 256 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060180:2341

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-299

Регистратор Осипова Т.Н. (подпись)

50-АЗ 339276

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2011 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-11/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов цепи владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 219 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0050480:2342

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/043/2014-298

Регистратор Ценина Т.В. (подпись)

50-АЗК 588274

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"08" мая 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №18-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 220 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2343

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-296

Регистратор Осипова Т. И.

(подпись)

50-АЗ 538274

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-11-2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-11-2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование, для дачного строительства, общая площадь 1 221 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060180:7344

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-294

Регистратор Осипова Т.И.

(подпись)

50-АЗК 535273

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14:10.13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-02-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правка Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Белосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060180:2345

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/048/2014-295

Регистратор Осипова Л.И.

50-АЗ 536272

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых установлены-отсутствуют на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 1 213 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50-05-30604ЮЕ2546

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-292

Регистратор Осипова Т.Н. (подпись)

50-АЗБ 555271

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"08" мая 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор суперпозиции недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-50-43/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", данные о которых устанавливаются по основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060180:2347

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-291

Регистратор Осипова Т. Н.

50-АЛ 538270

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: * Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13.2

* Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №2-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пиэлла Кэпитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 1 218 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Полосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2348

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-298

Регистратор Осипова Т. И.

м.п.

50-АЗА 553269

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 1 214 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2349

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/048/2014-287

Регистратор Осипова Т. Н. (подпись)

50-АЗ 538265

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 214 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50-03-[illegible]

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации №50-50-03/040/2014-288

Регистратор Осипова Т.Н.

М.П. (подпись)

50-АЗК 339267

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13.2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лицо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая дешевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 218 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток.

Кадастровый (или условный) номер: 50-03-08/0080/2351

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-287

Регистратор Осипова Г.Ф. (подпись)

50-АЗ 588ВЦС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• **Решение** о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая полевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для данного строительства, общая площадь 1 259 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50 03 0004 0240 2332

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50 50 03/040/2014-285

Регистратор Осипова Г.И.

М.П. (подпись)

50-13N 395205

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-30-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: В. заявлены инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллекционная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фрагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 251 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волоково, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2353

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/04/2014-284

Регистратор Осипова Т. И.

(подпись)

50 АЗ 538264

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-74/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование, для личного строительства, общая площадь 1 130 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Вальсово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2354

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-283

Регистратор Осипова Т.Н. (подпись)

50-АТК 539240

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для данного строительства, общая площадь 909 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2355

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-282

Регистратор Основа Т.И. (подпись)

50-АЗ 335202

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"08" мая 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.02.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Велгин Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных типовых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для данного строительства, общая площадь 906 кв. м, адрес (место нахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Вымасово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50-03.0060480:2356

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации №50-50-03/040/2014-280

Регистратор Осипова Г. И. (подпись)

50-АЗ 338161

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Квантал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 001 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2357

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-219

Регистратор Осипова Т.Н. (подпись)

50-АЗ 308200

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"08" мая 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-11/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая совместная собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 1 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на ЮЗ-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2358

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-278

Регистратор

Осипова Е.Н.

(подпись)

50 ЕЛ 338250

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 08 мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.11.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.01.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пранма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 907 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480 2359

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/040/2014-277

Регистратор Основан Т.Г. (подпись)

50 ЕЗ 505258

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъектный) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 910 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Вознесенка, по направлению на ключевое.

Кадастровый (или условный) номер: 50:01:0060480:2160

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-234

Регистратор Осипова Т.И.

М.П. (подпись)

50 АЗ 535257

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

'08" мая 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства общая площадь 1 002 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 260 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50-03-00[illegible]

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/[illegible]/2014-273

Регистратор

Осипова Т. И.

(подпись)

50-АЗУ 509276

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 001 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0040480:2362

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-271

Регистратор Осипова Т.И. (подпись)

50-АЗХ 588255

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №23-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая полевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 1 001 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2363

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:03/040/2014-270

Регистратор Осипова Т. Н.

МП (подпись)

50-АЖ 538254

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-15/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллектив на недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 002 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Воловово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:01:0060480:2364

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/040/2014-363

Регистратор Осипов (подпись)

50-АЗЯ 505004

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-20-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 951 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Вашисова, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2365

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Клинском государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-361

Регистратор Основание (подпись)

50-АЗУ 558363

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правка Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 5 051 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50-03:0060488:2366

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-359

Регистратор Осипова [illegible] (подпись)

50-АЗ 393302

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: +Договор купли-продажи недвижимого имущества от 12.10.2013 №14-10-13/2

+Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пушка Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 887 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волоколы, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50-03-0060480:2367

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-557

Регистратор Осипова [illegible]

(подпись)

50-АЗХ 538301

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 897 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосова, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50.03.00[illegible]:2368

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-[illegible]-2014-356

Регистратор Осипова [illegible] (подпись)

50-[illegible]

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2011 №14-10-15/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 077 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2369

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-[illegible]

Регистратор Осипова [illegible]

(подпись)

50-[illegible] 535299

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Щелково, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:01:0060450:2370

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-333

Регистратор Осипова Т. И.

50-134 358295

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: + Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.10.2013 №14-10-13/2

+ Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тро ма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая полевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 951 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50.03.0060480.2371

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/046/2014-152

Регистратор Осипова [illegible] (подпись)

50-АЗ 506297

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №25-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование, для дачного строительства, общая площадь 1 120 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Воскресенье, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50-03-0060/80-2372

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-150

Регистратор Сенкова Т. [illegible]

(подпись)

50-[illegible]

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-30-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

"Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пречистенка Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах лиц владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 907 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2373

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/045/2014-348

Регистратор Осипова Т. И.

50-АЗ 336295

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-50-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 9,06 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на восточное

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060450:2374

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-347

Регистратор Осипова Т.

50-и 34 585294

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-11/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая полевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для дачного строительства, общая площадь 907 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2175

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/043/2014-344

Регистратор

Осипова [illegible]

(подпись)

50-АЗ 535293

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-15/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д. Волосово, на направлении на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2376

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-545

Регистратор Осипова Т.

50-АЗХ 306292

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13-2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14-2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая полевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 905 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2337

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Главном государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-242

Регистратор Осипова Т.М. (подпись)

50-АЗ 395291

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 218 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 250 м от д.Волоскова, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2378

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-34

Регистратор Осипова [illegible] (подпись)

50-[illegible]

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных типовых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 045 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ктинский район, примерно в 200 м от д.Волосовых по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50.03.0060480:2379

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-340

Регистратор Соколова С.Н. (подпись)

50-13К 539289

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №15-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев к счетам лица владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 854 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2380

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-339

Регистратор Сенатова Е.Н. (подпись)

50-АЗА 598258

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 222 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2381

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-337

Регистратор Осипова Г.Ю.

(подпись)

50-АЗN 538287

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 110 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2382

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-336

Регистратор Осипова Т. Н. Подпись

50-АЗК 538286

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 109 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2383

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-335

Регистратор Осипова Т. И. (подпись)

50-АЗN 538265

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 110 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2384

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-334

Регистратор Осипова Т. И. (подпись)

50-АЗЖ 538284

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 108 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2385

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-333

Регистратор Осипова Т.И. (подпись)

50-АЗЖ 538283

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "08" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2013 №14-10-13/2

• Решение о разделе земельного участка от 27.03.2014 №27-03-14/2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коллективная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 153 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, примерно в 200 м от д.Волосово, по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 50:03:0060480:2386

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/040/2014-332

Регистратор Осипова Л.И.

М.П. (подпись)

50-АЗЖ 538282

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021836 *

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
165 (сто шестьдесят пять)
листов

ООО «Н.Т.ГРАФ», г. Москва, 2016 г., уровень 5

А3562