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

Отчет №3–06/06-18
об оценке объектов недвижимости

Земельных участков

Адрес: РФ, Московская обл., Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч. 33,35,37,43,45-47,49, 51-54,58-59 61-66

Дата оценки:
27 декабря 2018 года
Дата составления отчета:
27 декабря 2018 года

Заказчик:	**ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Артфонд» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»**
Исполнитель:	**ЗАО ИКФ «КонС»**

Москва, 2018

Сопроводительное письмо

27 декабря 2018 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №60 к Договору № 08-04-15-1 от 08 апреля 2015 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 рентный «Артфонд» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящихся по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские дачи» уч. 33,35,37, 43,45-47,49, 51-54,58-59 61-66, 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 рентный «Артфонд» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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: 27 декабря 2018 г.

Объект оценки по своему местоположению объект отличается от подобных объектов высокой ликвидностью за счет наличия в окружении развитой инфраструктуры.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется сдача объекта оценки в операционную аренду.

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: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:208 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.33 2. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:209 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.35 3. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:211 Местоположение: Московская область, Одинцовский

	район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.37 4. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:244 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.43 5. Земельный участок общей площадью: 1 165 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:236 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.45 6. Земельный участок общей площадью: 1 260 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:238 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.46 7. Земельный участок общей площадью: 2 051 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:246 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.47 8. Земельный участок общей площадью: 1 500 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:214 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.49 9. Земельный участок общей площадью: 1 500 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:216 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.51 10. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:232 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.52 11. Земельный участок общей площадью: 1 500 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного

	назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:252 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.53 12. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:253 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.54 13. Земельный участок общей площадью: 1 710 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:256 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.58 14. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:257 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.59 15. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:235 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.61 16. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:223 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.62 17. Земельный участок общей площадью: 1 471 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:224 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.63 18. Земельный участок общей площадью: 1 987 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:198 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи,

	уч.64 19. Земельный участок общей площадью: 2 000 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:258 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.65 20. Земельный участок общей площадью: 2 000 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:259 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.66
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
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 ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	27 декабря 2018 года
Период проведения оценки	27 декабря 2018 года
Дата составления отчета	27 декабря 2018 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Сравнительный подход	57 120 000 рублей
Доходный подход	Не использовался
Затратный подход	Не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	57 120 000 рублей

Справедливая стоимость- цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. 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 объекта оценки, 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.

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 информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, 20 земельных участков, с учетом округления составляет:

57 120 000
(Пятьдесят семь миллионов сто двадцать тысяч) рублей
В том числе:

№ п/п	Местоположение	Кадастровый условный номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость* земельного участка, руб., округленно
1	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.33	50:20:0040107:208	1 200	2 400 000
2	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.35	50:20:0040107:209	1 200	2 400 000
3	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.37	50:20:0040107:211	1 200	2 400 000
4	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.43	50:20:0040107:244	1 200	2 400 000
5	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.45	50:20:0040107:236	1 165	2 800 000

№ п/п	Местоположение	Кадастровый условный номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость* земельного участка, руб., округленно
6	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.46	50:20:0040107:238	1 260	2 520 000
7	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.47	50:20:0040107:246	2 051	3 890 000
8	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.49	50:20:0040107:214	1 500	2 850 000
9	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.51	50:20:0040107:216	1 500	2 850 000
10	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.52	50:20:0040107:232	1 200	2 400 000
11	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.53	50:20:0040107:252	1 500	2 850 000
12	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.54	50:20:0040107:253	1 200	2 400 000
13	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.58	50:20:0040107:256	1 710	3 250 000
14	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.59	50:20:0040107:257	1 200	2 400 000
15	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.61	50:20:0040107:235	1 200	2 400 000
16	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.62	50:20:0040107:223	1 200	2 400 000
17	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.63	50:20:0040107:224	1 471	2 940 000
18	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.64	50:20:0040107:198	1 987	3 970 000
19	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.65	50:20:0040107:258	2 000	3 800 000
20	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.66	50:20:0040107:259	2 000	3 800 000
	Итого			57 120 000

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

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА....8
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 9
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9
1.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 14
1.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 15
1.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 16
1.6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА 17
1.7. ФОРМА ОТЧЕТА 17
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....18
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 18
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 18
2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ....22
4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ....57
4.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ....57
4.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 57
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....64
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 66
5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ. 66
5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ. 67
5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ. 67
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 79
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 82
8.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ....83

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №60 к Договору № 08-04-15-1 от 08 апреля 2015 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Артфонд» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:208 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.33 2. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:209 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.35 3. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:211 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.37 4. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:244 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.43 5. Земельный участок общей площадью: 1 165 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:236 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.45 6. Земельный участок общей площадью: 1 260 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:238 Местоположение: Московская область, Одинцовский

	район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.46 7. Земельный участок общей площадью: 2 051 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:246 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.47 8. Земельный участок общей площадью: 1 500 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:214 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.49 9. Земельный участок общей площадью: 1 500 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:216 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.51 10. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:232 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.52 11. Земельный участок общей площадью: 1 500 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:252 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.53 12. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:253 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.54 13. Земельный участок общей площадью: 1 710 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для

	дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:256 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.58 14. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:257 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.59 15. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:235 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.61 16. Земельный участок общей площадью: 1 200 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:223 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.62 17. Земельный участок общей площадью: 1 471 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:224 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.63 18. Земельный участок общей площадью: 1 987 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:198 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.64 19. Земельный участок общей площадью: 2 000 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:258 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.65

	20. Земельный участок общей площадью: 2 000 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» Разрешенное использование: «для дачного строительства». Кадастровый номер:50:20:0040107:259 Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.66
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде
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)	27 декабря 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
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов 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. объекта оценки обеспечен надлежащей инфраструктурой . вокруг объекта оценки развитая инфраструктура

1.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.1.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Артфонд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Артфонд» Юридический адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул.Ленина, д.3а

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

Почтовый адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул.Ленина, д.3а

ПДУ зарегистрированы: 28.05.2015 № 2988

ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

р/с: 407018103 000 000 00131 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва

БИК: 044525685

к/с: 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

1.1.2. Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

Фактический адрес: г.Москва, ул. Новорязанская д.36

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 ОбществоИнформационная 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.

1.2. 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.
- В окружении объекта оценки развитая инфраструктура

1.3. 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).

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611309 от 22 июля 2015 года
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611308 от 22 июля 2015 года
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611307 от 22 июля 2015 года
4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611039 от 22 июля 2015 года
5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611042 от 22 июля 2015 года
6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611040 от 22 июля 2015 года
7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611348 от 22 июля 2015 года
8. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611331 от 22 июля 2015 года
9. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611340 от 22 июля 2015 года
10. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611339 от 22 июля 2015 года
11. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611337 от 22 июля 2015 года
12. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611336 от 22 июля 2015 года
13. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611347 от 22 июля 2015 года
14. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611344 от 22 июля 2015 года
15. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611349 от 22 июля 2015 года
16. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611353 от 22 июля 2015 года
17. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611352 от 22 июля 2015 года
18. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611354 от 22 июля 2015 года
19. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611289 от 22 июля 2015 года
20. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ 611288 от 22 июля 2015 года

1.5. 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))

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

ПРАВИЛА определения стоимости чистых активов Открытого паевого инвестиционного фонда

1.6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания земельного участка, 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.

1.7. 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 является «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Артфонд» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»»

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой 24 земельных участков.

Рассматриваемые земельные участки расположены по адресу: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи». Участки имеют категорию: земли сельского хозяйства, с разрешенным использованием: для дачного строительства. Подъезд к участкам осуществляется круглогодично по Можайскому шоссе, дорога непосредственно до участков. Участки огорожены и граничат с деревней. Окружение – сельскохозяйственные угодья, жилые дома, лес.

Земельные участки, предназначены для индивидуального жилищного строительства. Местоположение, кадастровые номера, площадь земельных участков представлена в таблице:

Таблица 1

№ п/п	Местоположение	Кадастровый условный номер	Площадь, кв.м.
1	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.33	50:20:0040107:208	1 200
2	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.35	50:20:0040107:209	1 200
3	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.37	50:20:0040107:211	1 200
4	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.43	50:20:0040107:244	1 200
5	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.45	50:20:0040107:236	1 165
6	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.46	50:20:0040107:238	1 260
7	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.47	50:20:0040107:246	2 051
8	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.49	50:20:0040107:214	1 500
9	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.51	50:20:0040107:216	1 500
10	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.52	50:20:0040107:232	1 200
11	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.53	50:20:0040107:252	1 500
12	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.54	50:20:0040107:253	1 200
13	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.58	50:20:0040107:256	1 710
14	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.59	50:20:0040107:257	1 200
15	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.61	50:20:0040107:235	1 200
16	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.62	50:20:0040107:223	1 200
17	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.63	50:20:0040107:224	1 471

№ п/п	Местоположение	Кадастровый условный номер	Площадь, кв.м.
18	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.64	50:20:0040107:198	1 987
19	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.65	50:20:0040107:258	2 000
20	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.66	50:20:0040107:259	2 000

К земельным участкам подведены все необходимые коммуникации. На участке располагается трансформаторная будка, обеспечивающая электричество.

Фотографии земельных участков

2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики местоположения объекта оценки

Одинцо́вский райо́н — административно-территориальная единица и муниципальное образование на западе центральной части Московской области России.

Административный центр — город Одинцово.

Самый большой по численности населения муниципальный район в России.

Площадь района составляет 1289 км². Район граничит с Москвой (Западный административный округ), а также с Ленинским, Наро-Фоминским, Рузским, Истринским и Красногорским районами Московской области. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон территория Одинцовского района окружает городские округа Звенигород и Власиха (ЗАТО).

Основной рекой является Москва, которая течёт по территории района 90 км, пересекая его с запада на восток. Другими важными реками являются её притоки Сетунь и ещё одна Сетунь, Вязёмка, Сторожка, Нахавня, Островня, Чаченка, Жуковка, Дубешня, Медвенка, Холявка и Молодельня. Также по территории района протекает река Нара, правда лишь на небольшом участке в 20 км, 8 из которых река составляет Нарские пруды, а также её приток Трасна. На территории района находится также исток притока Десны Незнайки.

Население района по данным Росстата — 316,6 тыс. чел. (перепись 2010 года). В том числе городское — 211 543 чел. (66,8 %), сельское — 105 079 чел. (33,2 %).

Всего насчитывается 237 населённых пунктов.

Крупнейшие населённые пункты района (с населением более 5000 чел):

г. Одинцово

г. Голицыно

г. Кубинка

р. п. Большие Вязёмы

п. Старый Городок

п. Горки-10

р. п. Новоивановское

р. п. Заречье

д. п. Лесной Городок

Основные виды промышленной продукции: автобусы, насосы, электроводонагреватели, лакокрасочные материалы, огнеупорные изделия, строительные материалы, товары культурно-бытового назначения и продукты питания.

По району проходят автодороги федерального значения: автомобильная дорога «Беларусь» (Москва — Минск), Можайское шоссе, Рублёво-Успенское шоссе, Подушкинское шоссе, Красногорское шоссе, 1-е и 2-е Успенское шоссе, Московское малое кольцо.

По территории Одинцовского района проходят железная дорога Белорусского направления, участок Большого кольца Московской железной дороги (от платформы 177 км до станции Акулово), а также небольшой участок железной дороги Киевского направления со станцией Лесной Городок.

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

3.1. 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.

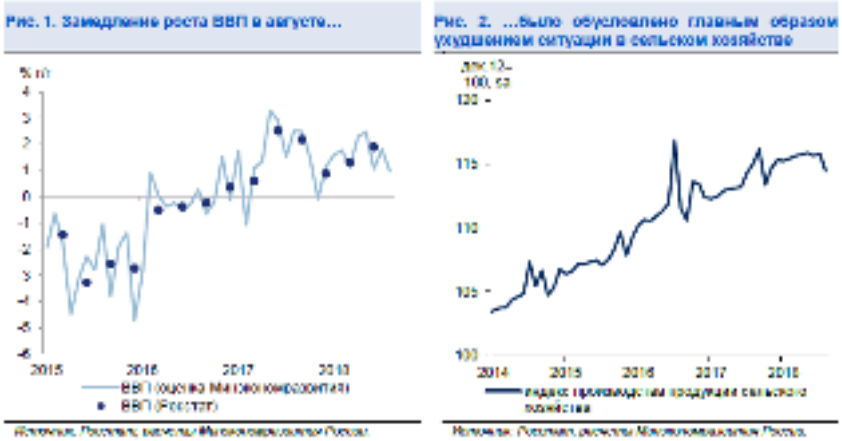
В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на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

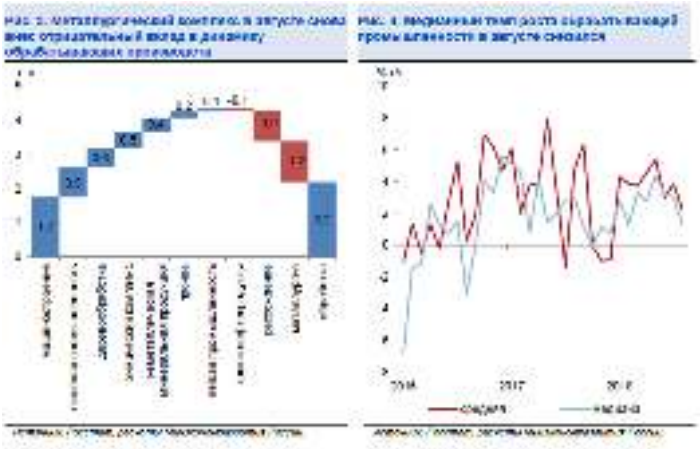


В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.

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.



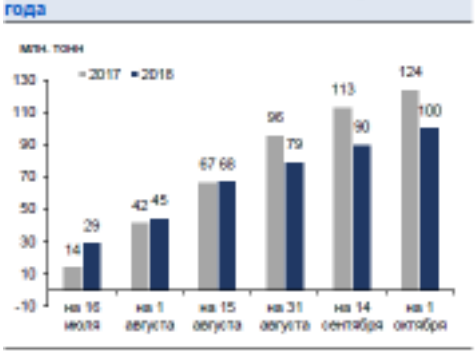
Индекс производства продукции сельского хозяйства в августе упал на 10,8 % г/г после умеренного роста, наблюдавшегося на протяжении последних месяцев. В помесячном выражении индекс в августе снизился на 1,2 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов).

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.

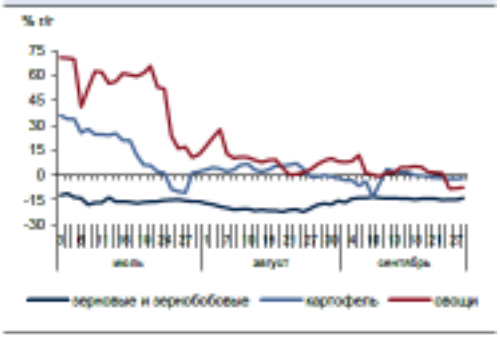
Вклад в августовский спад сельского хозяйства также внесло продолжающееся замедление роста выпуска в животноводстве. По данным Росстата, производство скота и птицы в хозяйствах всех категорий в августе выросло на 1,8 % г/г после роста в на 2,6 % г/г и 2,8 % г/г в июне и июле соответственно. Производство 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	2,1	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	2,8	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,5	4,1	3,4	2,1	3,1	2,4	5,5	2,9	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	2,8
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	10,3	4,9	11,9	-0,6	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-5,7	4,0	-8,8	-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	6,0	3,4	4,6	-1,2	5,7	-2,3	2,8	-8,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,1	1,8	0,8	1,7	-0,7	2,9	-6,4	-6,9	2,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	5,5	1,0	-1,3	-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).

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).

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...

Рис. 12. ...импорт инвестиционных товаров продолжает снижаться

Таблица 2. Показатели потребительской активности

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		
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	0,0	0,4	0,3	0,3	0,3		
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

Инвестиции в основной капитал									
[illegible]			2,5	3,0	4,4	5,4	2,2	5,0	-6,2
[illegible]			0,9	0,9		1,0	0,2	1,8	
Строительство									
[illegible]	-0,8	-3,7	0,9	-4,9	-1,4	-0,6	0,8	-2,0	-2,2
[illegible]	3,0	1,7	0,7	1,7		1,9	0,1	1,1	
Производство инвестиционных товаров[1]									
[illegible]	16,4	8,8	8,4	4,7	13,7	18,4	4,4	16,1	-4,8
[illegible]	1,4	5,2	2,1	1,4		2,2	1,5	2,4	
Импорт инвестиционных товаров[1]									
[illegible]		7,4	8,4	19,6	18,1	42,4	34,8	24,8	6,4
[illegible]		4,5	-3,8	-7,8		5,7	11,8	19,8	
Грузооборот железных дорог[1]									
[illegible]	-11,6	-6,9	-1,2	-2,4	-4,8	5,0	-10,9	4,4	1,2
[illegible]	-3,4	-2,2	-2,6	-1,5		3,2	-1,5	3,1	

Источник: 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 ...

Рис. 14. ... что соответствует данным государственных служб занятости

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.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	авг.18	июл.18	2018	июн.18	май.18	апр.18	мар.18	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,6	7,6	7,2	7,6	7,6	10,2	2,8	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	0,3	0,4	3,5		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	2,3	2,3	0,7	0,3	5,8	1,0 / 1,2	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,0	0,0	-0,3	0,4	-1,5	0,4	1,3		
в % к соотв. периоду предыдущего года с исп. валюты, недвижимости	-1,5	2,3	1,0	0,6	0,0	4,8	0,8 / 2,8	-1,0	-4,0
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	72,6		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,8	-7,0	-0,4	-0,2	-0,5	-0,4	-0,7	-6,5	-2,5
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)	4,8	4,7	4,8	4,7	4,7	4,8	4,9	5,2	5,6

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

** Данные за 2018 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.

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).

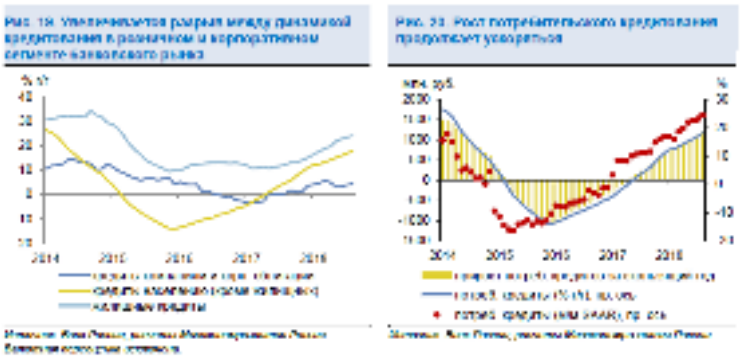


Таблица 5. Показатели банковского сектора

	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	22,6	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.

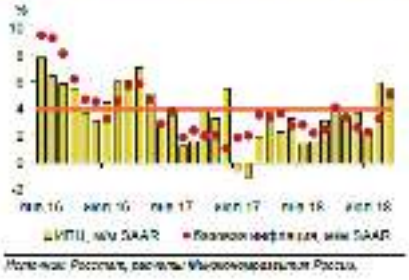
Увеличение темпов монетарной инфляции происходило на фоне ускорения роста цен как в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции, так и в сфере нерегулируемых услуг.

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.

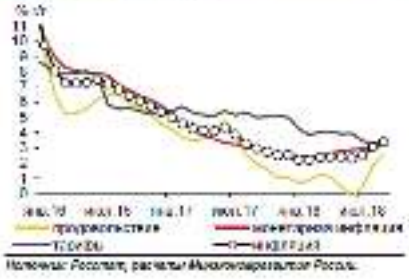
Продовольственная инфляция в сентябре замедлилась до 0,61 % м/м SA с 0,89 % м/м SA в августе. Сдерживающее влияние на темпы роста продовольственных цен в сентябре оказывало возобновившееся удешевление плодоовощной продукции вследствие поступления на рынок нового урожая. Вместе с тем рост цен на продовольственные 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.

[1] 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

	сент.18	авг.18	июль.18	июн.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,9	2,3	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,1	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	0,0	0,2	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,6	3,8	3,7	2,8	6,3	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,1	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,1	0,4	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,7	3,0	4,1	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	1,3	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	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	0,0	0,3	0,3	0,3			
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,6	-	-	-
Инфляция, за исключ. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,0	2,9	2,9	2,9	5,3	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	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.

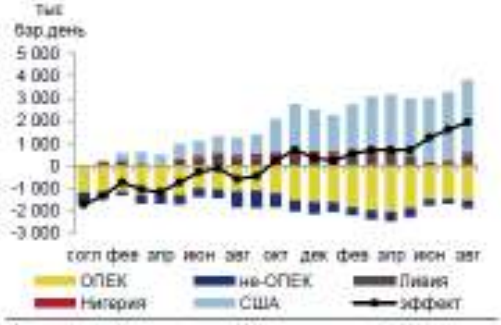
В сентябре цены на нефть обновили многолетние максимумы.

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 четырехлетних 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/

Обзор рынка земельных участков Московской области

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности про ведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;
- 30-40 км:
- 40-60 км;
- 60-80 км:
- свыше 80 км.

Для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия, обусловливающие престижность их местоположения:

направление (в данном случае принято привязываться к шоссе);

расстояние от МКАД;

окружение земельного участка.

По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости, что обусловлено различными потребностями потенциального покупателя,

Например, если земельный участок приобретается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут.

Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке по Москве с учетом имеющихся затруднений в движении.

Трата большего количества времени на ежедневную поездку на работу в столицу при проживании за городом нежелательна. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность до 20 км от МКАД.

Несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: неограниченный размер земельных участков, лучшая экология, наличие большой воды.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров. Например, в Московском регионе используется следующая классификация направлений:

- наиболее престижные: Рублево Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные: Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее престижные: Щелковское, Каширское, Рязанское и др.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, прежде всего, исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район. В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к РублевоУспенскому. Существует значительный спрос на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета является земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства.

На основании «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Оценщиком установлено, что разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, подразумевает – «Деятельность, связанная с производством предназначенной для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой. Строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, силосных ям или башен, захоронение отходов от сельскохозяйственного производства, неглубокая обработка сельскохозяйственной продукции - переработка, в ходе которой из сельскохозяйственной продукции не создается новая продукция (сортировка, упаковка и т.п»

Вывод: На основании указанной выше информации, оценщик делает вывод, что при равном соблюдении ценообразующих факторов, таких как удаленность, от МКАД, направление, окружающая застройка, объекты в категории земли сельхоз назначения для сравнительного анализа признаются однородными.

Анализ предложения.

Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (2017 г.)

Данный обзор является исследованием (анализом) рынка земельных участков. При подготовке данного обзора были использованы материалы, размещенных в свободном доступе. Наше исследование стоимости земельных участков является результатом анализа цен предложений от агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости и непосредственных собственников участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» допускает теоретическую вероятность наличия в обзоре ошибочных или некорректных сведений и не принимает на себя ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании.

Для подготовки настоящего обзора была собрана и обработана база предложений к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Данная база была разбита по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;

Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков поЯрославскому и Щелковскому шоссе;

Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;

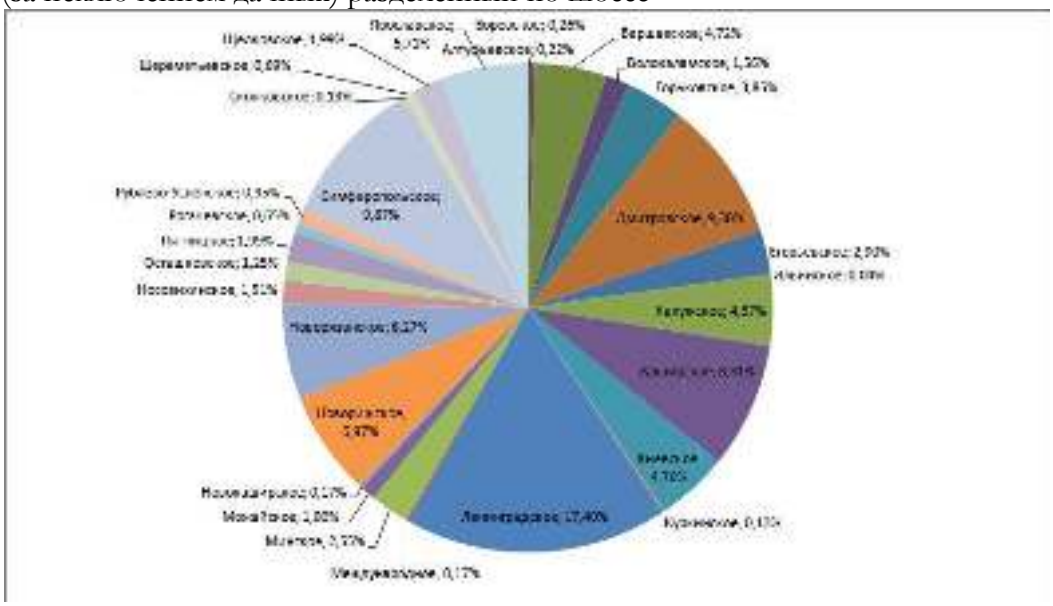
Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;

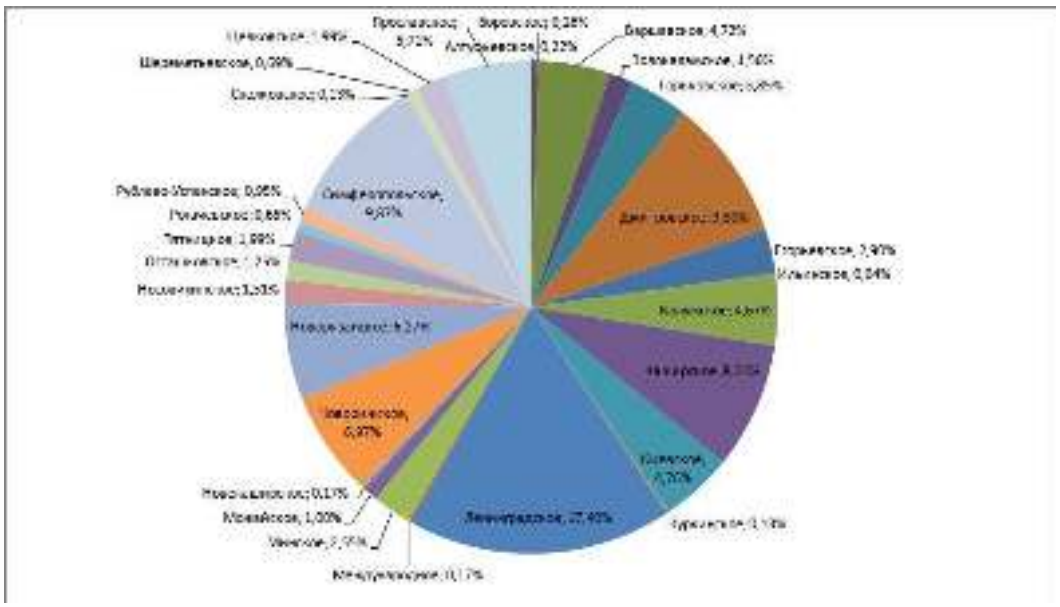
Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе



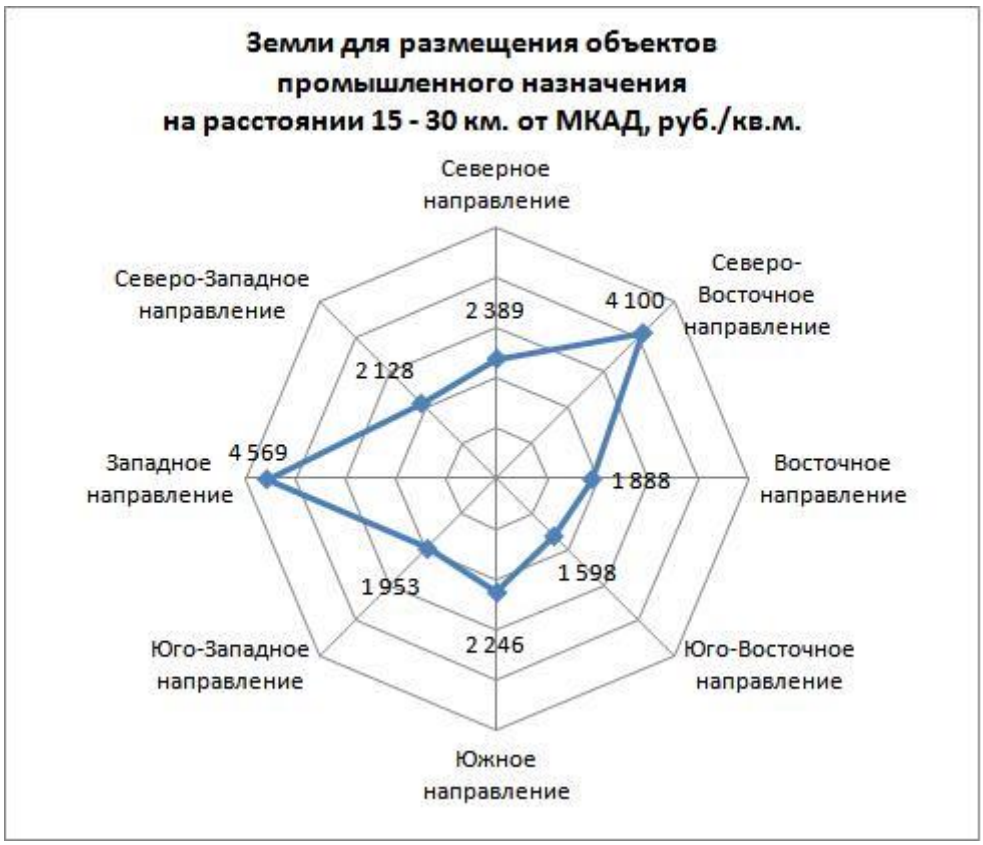
Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе.

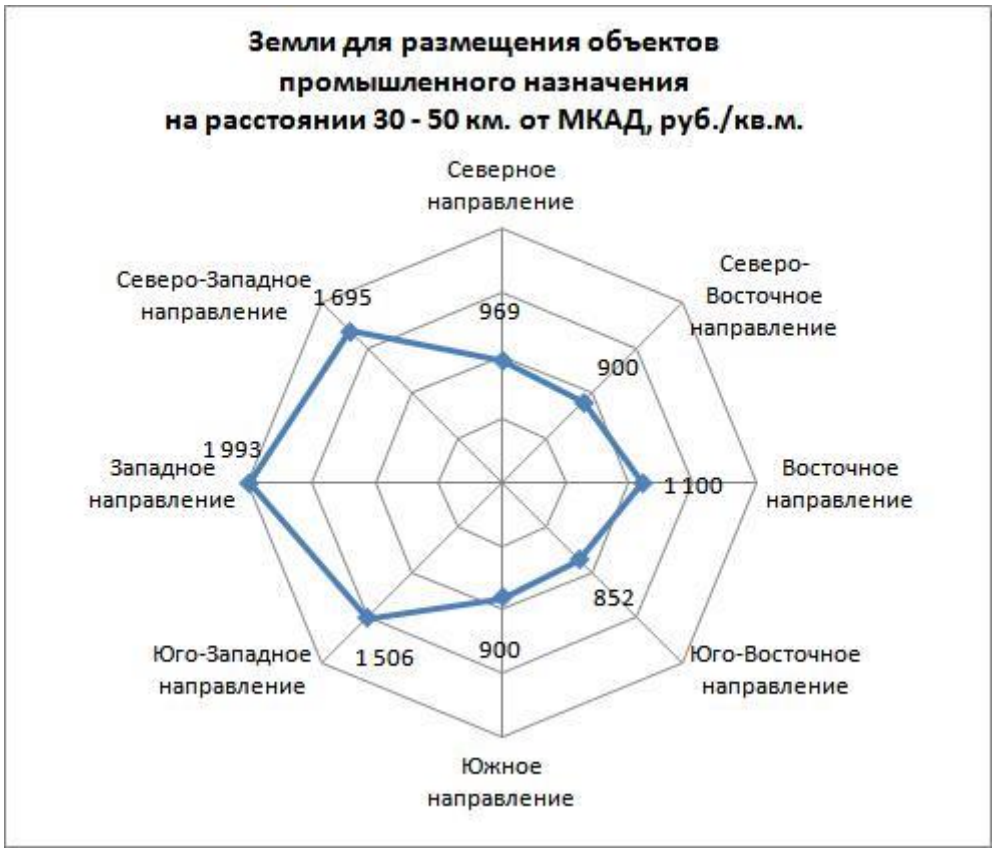


Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям

Нами были проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

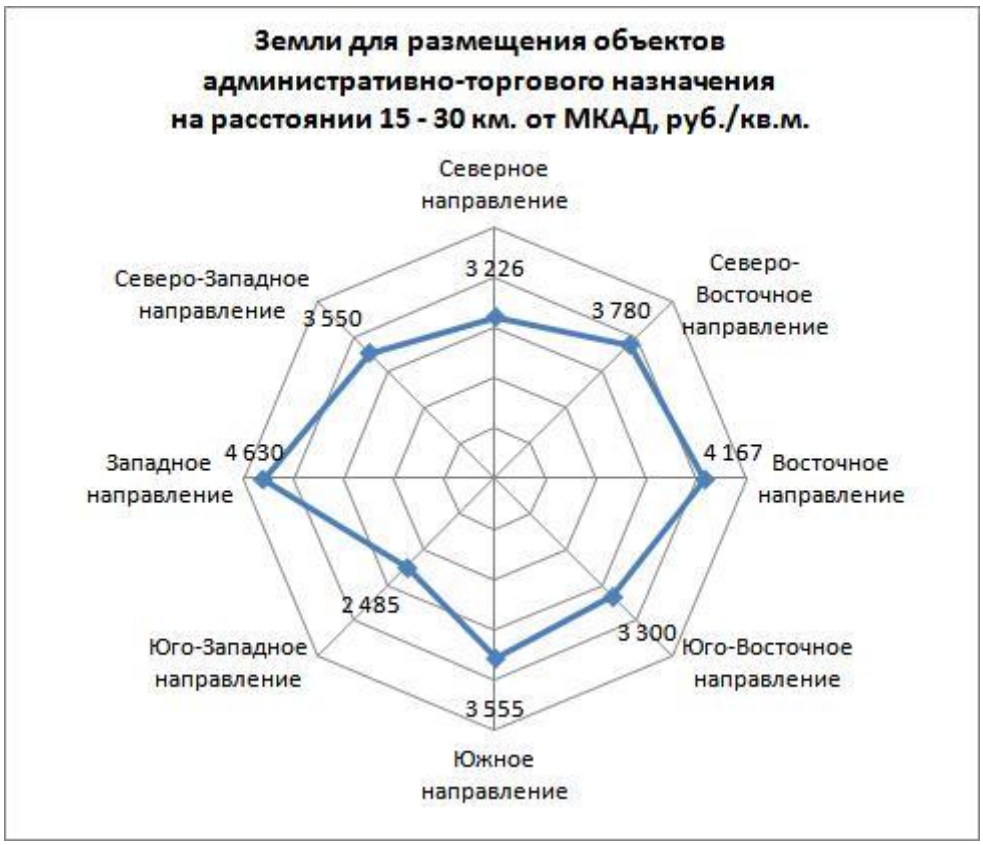
Стоимость земельных участков промышленного назначения

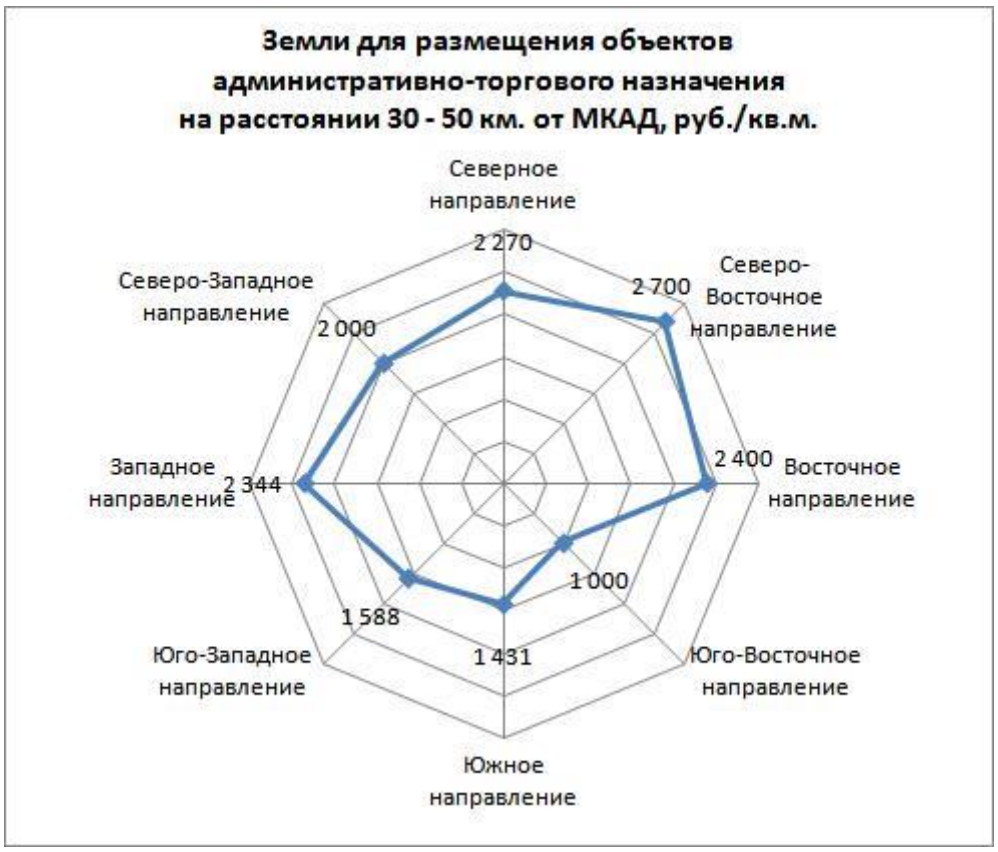




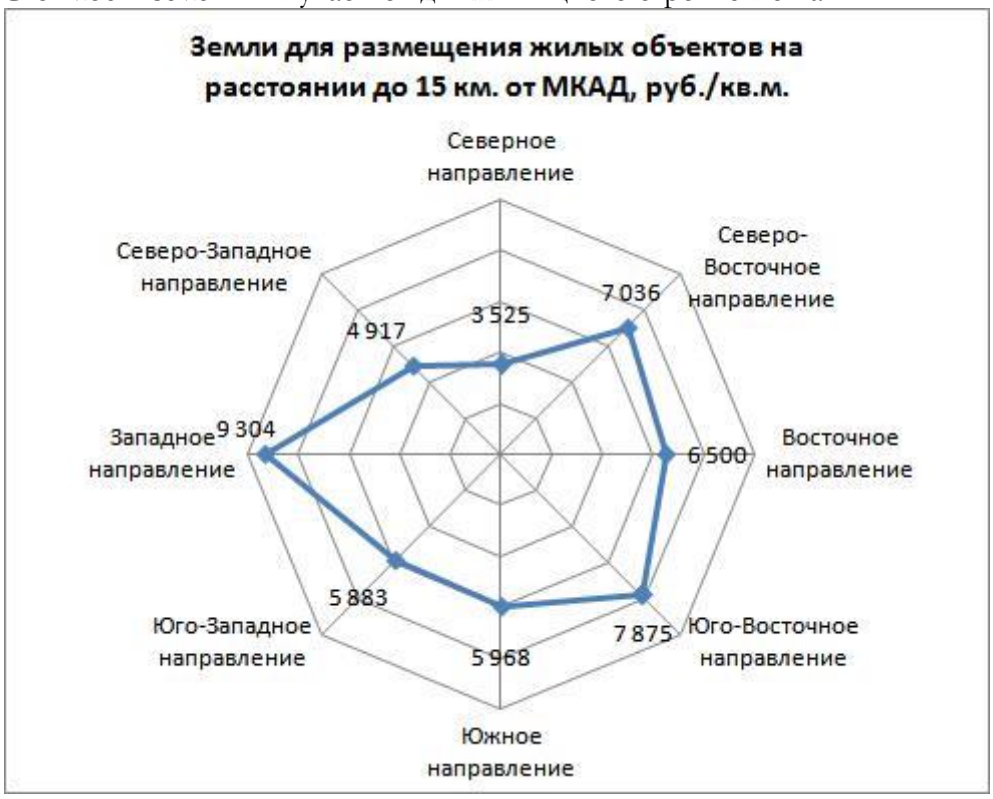
Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения.

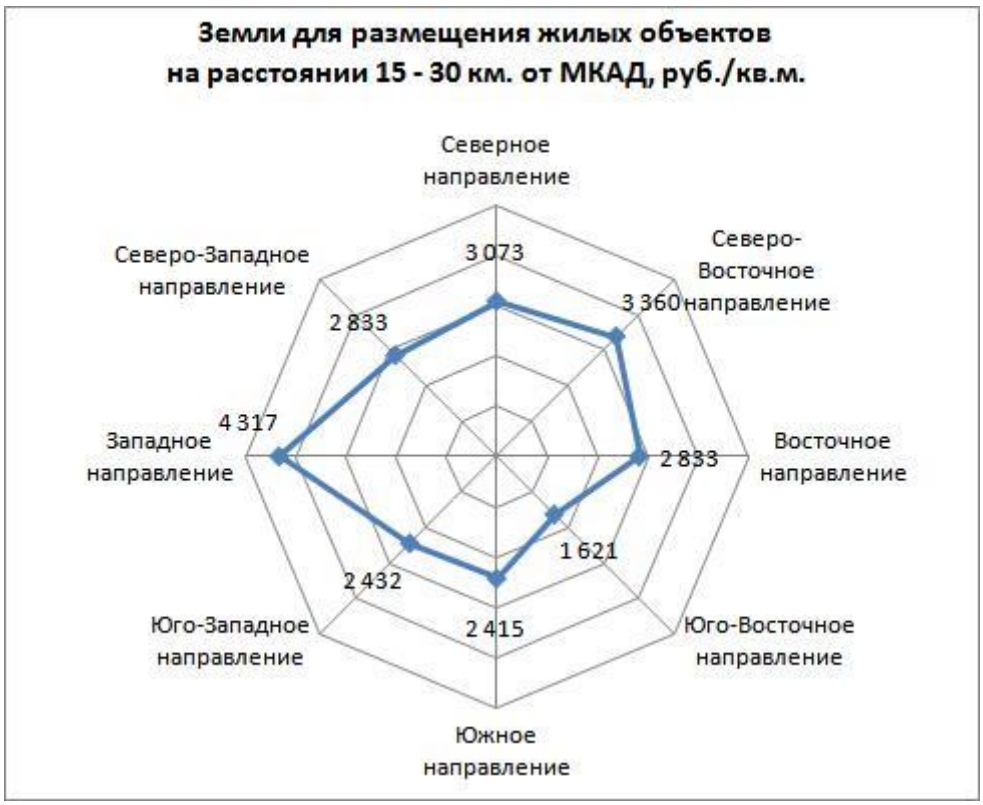
Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.
Северное направление
Северо-Восточное направление
Восточное направление
Юго-Восточное направление
Южное направление
Юго-Западное направление
Западное направление
Северо-Западное направление
4 230
7 368
5 934
5 955
5 325
8 875
7 383
5 106


Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.
Северное направление
Северо-Восточное направление
Восточное направление
Юго-Восточное направление
Южное направление
Юго-Западное направление
Западное направление
Северо-Западное направление
3 226
3 780
4 167
3 300
3 555
2 485
4 630
3 550

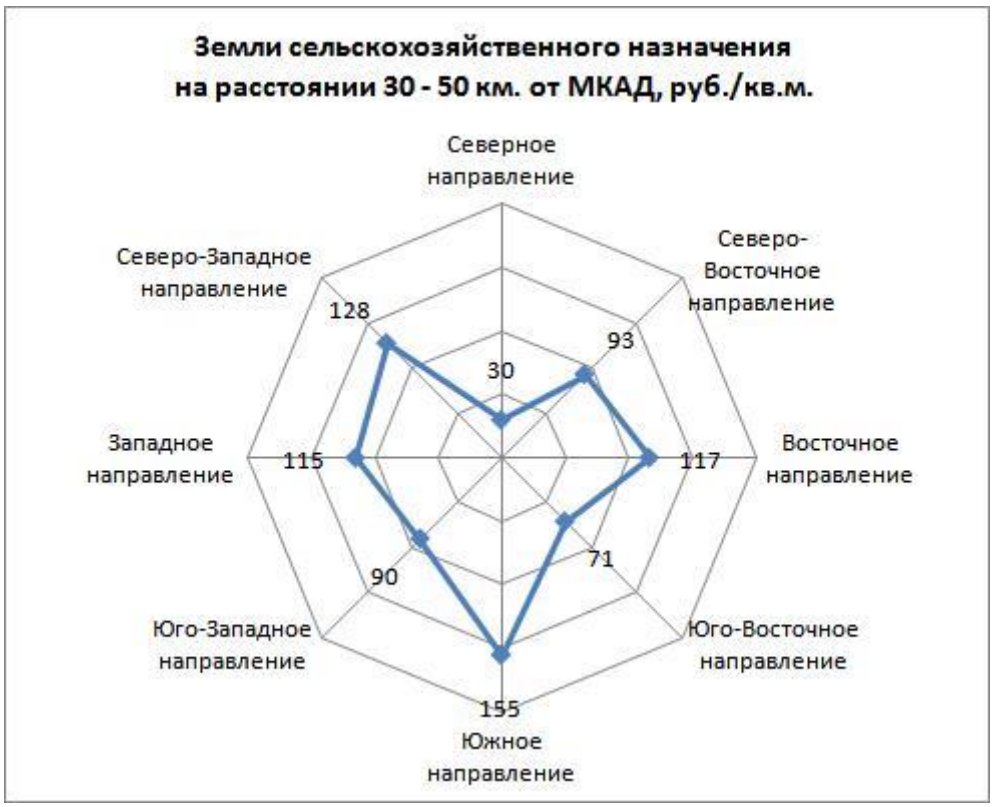


Стоимость земельных участков для жилищного строительства





Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения



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%.

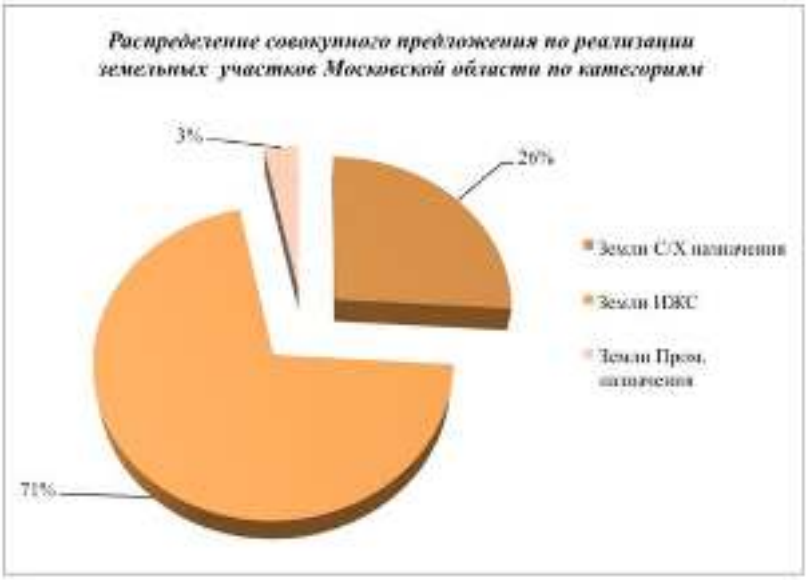


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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:

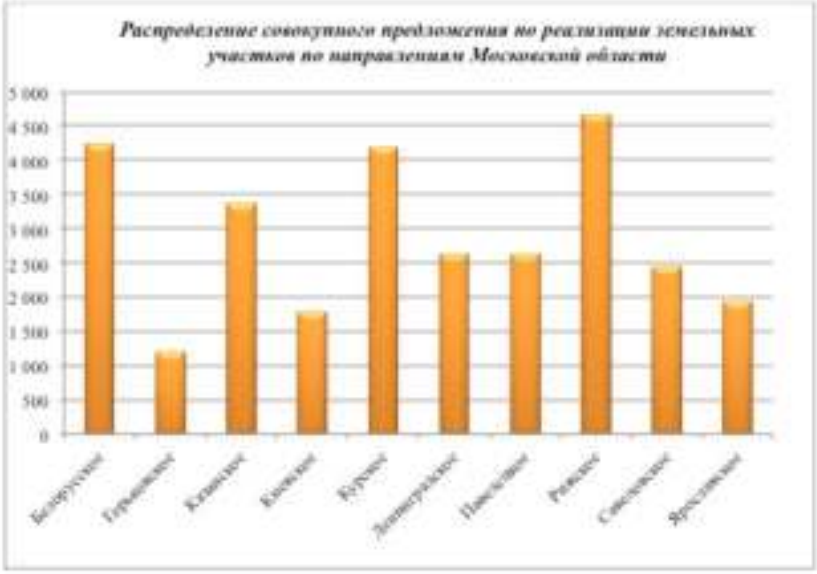


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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	316 466	68 128	1 395 943	681 564	144 050	1 483 883	445 302	110 634
2	Горьковское	323 795	114 525	75 837	364 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 696	139 096	48 155	403 447	119 843	53 916	505 896	143 658	108 098
4	Киевское	614 865	227 257	67 277	701 132	324 913	110 982	908 265	313 823	185 182
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 828	168 535	22 474	735 077	230 952	81 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	86 723	628 311	168 817	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павловское	382 447	147 288	84 374	555 801	115 879	47 910	613 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	461 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Смоленское	445 261	148 427	44 162	686 268	209 772	68 741	589 896	165 148	89 203
10	Ярославское	484 812	189 386	60 873	307 429	107 838	79 954	642 289	180 038	96 846

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. СХ			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	118 759	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 047	22 297
		max	4 095 000	900 000	110 000	7 199 277	1 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	108 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	32 432	31 651
		max	2 100 000	400 000	380 000	1 000 000	611 111	270 000	2 906 977	823 686	225 000
3	Казанское	min	62 300	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	18 891	28 455
		max	882 353	550 000	100 302	1 431 718	539 922	182 231	2 188 800	906 000	320 000
4	Киевское	min	233 333	2 696	3 333	127 273	108 000	13 773	318 800	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	785 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 273	100 333	7 917	7 908	13 943	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 108	738 900	77 193	1 851 852	708 333	184 986
6	Ленинградское	min	111 940	13 414	5 875	30 000	25 995	13 000	25 463	11 808	6 997
		max	1 598 873	642 714	367 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 880 000	357 143
7	Павловское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 738	118 000	21 127	8 148
		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	5 086	7 908	165 217	38 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	330 000	17 896 920	2 877 666	394 184	2 457 800	1 397 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	144 286	28 533	28 000	388 000	61 798	23 526
		max	873 833	1 625 571	190 000	5 333 333	1 404 900	222 222	1 449 273	894 591	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 933	40 000	13 000	2 450	92 557	42 500	38 800
		max	3 039 303	1 780 000	1 000 000	2 454 545	855 714	416 667	2 963 600	806 250	98 800

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 2

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Площадь, кв.м.	700	1 200	2 700	1 500	1 400	1 100
Цена предложения, рублей	4 800 000	4 726 000	2 760 000	4 150 000	3 500 000	2 400 000
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Адрес:	Московская область, Одинцово, Московская область, Одинцовский район, село Юдино	Московская область, Одинцово, КП Назарьево	Московская область, Одинцово, Московская область, Одинцовский район,д.петелино	Московская область, Одинцово, Кезьмино	Московская область, Одинцово, Одинцовский район, д.Солослово	Московская область, Одинцово, Московская область, Одинцовский район, деревня Ивашково
Описание	Можайское шоссе 14 км от МКАД, село Юдино. Участок 7 соток. Участок 7 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне. Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, заведено на участок; газ по границе участка; водопровод заведен на участок, колодец; септик. Подъездная дорога: асфальт до участка. На участке садовые деревья, кустарники, дом из кругляка 25 кв м Окружающая местность: Природа - лес в 1 км. На территории поселка развитая инфраструктура: Вокруг дома разных категорий. Общественный транспорт - ж/д станция Перхушково в 200 м. Ближайшие населенные пункты: город Одинцово. Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский район.	земельный участок площадью 1200кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, уч. 170 в р-не пос. Назарьево, ПЖКИЗ «Назарьево» Земли населенных пунктов для ИЖС 50:20:0041405:84 . На участке большой дом /окна стеклопакеты,крышаметаллочерепица,под отделку/.Коммуникации по границе./электричество и газ/ Вокруг лес и хорошие соседи,поселок на охране. До мкад 25 км,заезд с Рублево-Успенского и Можайского шоссе Срочная продажа до 26 ноября Есть еще напродажу:участок к/н 50:20:0070217:149, 645 кв.м, Земли населенных пунктов, для ИЖС	продам земельный участок правильной формы в д.Петелино 14.6 соток,земли поселений (ИЖС), 35 км. от МКАД по Минскому шоссе без переездов, электричество 15 кВт, газ по границе,15 мин пешком до ж/д станции Петелино Белорусского направления	Продается участок 15 соток ИЖС в дер. Кезьмино 33 км Новорижского шоссе. Прекрасное место для постоянного проживания, территория деревни огорожена, своя охрана, дорога, свет, газ на территории деревни, участок крайний с видом на лес, на участке есть пруд, деревья, тихо, свежий воздух! Звоните, торг возможен. Собственник.	Продается земельный участок 14 соток: д. Солослово Одинцовского района, Рублево-Успенское шоссе, 1-е Успенское шоссе, 15 км от МКАД, площадью 14 соток, под ИЖС, вытянутой прямоугольной формы без строений, в самой деревне, удобный подъезд, ограждение рабица, ровный ландшафт. На участке бытовка, плодово-фруктовые деревья. Электричество и газ по границе. Рядом супермаркет Перекресток. 5 км до Николиной Горы и ж.д. станции Перхушково. Продажа от собственника. Свидетельство 2010 года.	Новорижское шоссе 49 км от МКАД, деревня Ивашково. Участок 11 соток. Участок 9 соток / фактически 11 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне. Коммуникации - электричество 15 кВт, по границе участка; газ по границе участка. Подъездная дорога: асфальт + хорошая грунтовка, протяженность от асфальта 150 метров. Окружающая местность: Природа - рядом лес. Вся инфраструктура в городе Звенигороде. Приличное окружение. Общественный транспорт - ж/д станция Звенигород в 14 км, маршрутка от станции Звенигород. Ближайшие населенные пункты: город Звенигород. Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский район.
Источник	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_841534577	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1027588314	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14.6_sot._izhs_778813098	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1060072602	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_829029244	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_841539822
Цена за 1 кв.м.. рублей	**6 857,14**	**3 938,33**	**1 849,42**	**2 766,67**	**2 500**	**2 181,82**

Наименование	Аналог № 7	Аналог №8	Аналог № 9	Аналог № 10	
Площадь, кв.м.	1 600	1 250	1 050	1 200	1 600
Цена предложения, рублей	2 900 000	2 200 000	2 400 000	2 500 000	3 500 000
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Адрес:	Московская область, Одинцово, Одинцовский район, д. Чигасово	Московская область, Одинцово, никифоровское	Московская область, Одинцово, ДСК Радио	Московская область, Одинцово, Петелино участок 49	Московская область, Одинцовский район, деревня Ликино
Описание	Продам участок от СОБСТВЕННИКА! 16 соток в 26 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. д. Чигасово. ИЖС. Напротив стоит магазин, наш участок огорожен профнастилом. Ровный участок с готовым фундаментом в подарок!, электричество и газ проходят вдоль границы участка. Рядом все участки застроены. Готовы обсуждать цену и условия продажи. Отдельный въезд, охраняемая территория, удобный выезд на Рублево-Успенское, Можайское, Ново-рижское шоссе.!.	Продается земельный участок общей площадью 30 сот. под ИЖС в д. Пестово М.О., Одинцовского р-на возможно увеличение площади до 50 сот. Территория огорожена забором, свет по границе участка, прямой выход к реке, сосны, интересный ландшафт и красивые виды, круглогодичный подъезд. Собственник.	Участок 10,5 соток под ИЖС расположен в центре ДСК "Радио" (пос.НИИ Радио) на Минском шоссе в 30 км. от МКАД. Тихое обжитое место, многие проживают постоянно, до леса 10 минут пешком. Электричество и магистральный газ проходят по границе участка. Участок ровный, сухой, не огорожен. К поселку удобный круглогодичный подъезд с Минского или Киевского шоссе через Малое бетонное кольцо, дорога до участка асфальтирована. Остановка общественного транспорта в 12 минутах пешком (маршрутки и автобусы до ст. Голицыно и ст. Селятино). Ближайшая инфраструктура д.Тарасково в 2 км. (школа, продуктовый рынок, магазины, автосервис, банк и пр.)..	Продается участок 12 сот в деревне ПЕТЕЛИНО . Одинцовский район , ИЖС , ПМЖ с пропиской. Участок пустой , ровный , правильной формы. По границе участка магистральный газ, свет . Свободный подъезд с Минского шоссе. Соседи построились и живут постоянно. Все вопросы по телефону. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку.	Минское или Можайское шоссе 18 км от МКАД, деревня Ликино. Участок 16 соток. Участок 16 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне / с участка выход в лес. Коммуникации - электричество 15 кВт, по границе участка; возможно подведение газа. Подъездная дорога: асфальтовая крошка. На участке садовые деревья Окружающая местность: Природа - лес граничит с участком, озеро в 300 м. Недалеко инфраструктура: Общественный транспорт - ж/д станция, маршрутка. Ближайшие населенные пункты: деревня Жаворонки, город Одинцово. Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский район. Участок расположен на берегу притока реки Незнайка, рядом с живописным хвойным лесом и прудом. На участке плодоносящие яблони, сливы. Газ по границе участка, электричество 15 квт. Очень удобный подъезд с Минского и Можайского шоссе.
Источник	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_1155091306	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot._izhs_534153636	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot._izhs_918953406	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1033109014	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_882209184
Цена за 1 кв.м.. рублей	**1 812,5**	**1 833,33**	**2 285,71**	**2 083,33**	**2 187,5**
Диапазон цен на ижсОдинцовского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов составляет: от 600 до 3 104,17 рублей за кв.м.					

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
1	1,08	3,00	4,83	6,16	7,74	9,01	10,21	11,34	12,42	13,46	14,47	15,44	16,38	17,31	18,21	19,08	19,94	20,79	21,62	22,43	23,23	24,01	24,79	25,55
5	0,25	3,89	1,51	2,12	2,35	3,00	3,48	3,75	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	4,32	4,48	4,65	4,82	4,98	5,14	5,30
15	0,16	0,47	0,76	1,08	1,22	1,42	1,60	1,78	1,99	2,12	2,28	2,43	2,58	2,72	2,86	3,00	3,14	3,27	3,40	3,53	3,60	3,78	3,90	4,02
20	0,13	0,39	0,67	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	0,35	0,51	0,71	0,86	1,00	1,13	1,26	1,38	1,49	1,61	1,71	1,82	1,92	2,03	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	0,62	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	0,08	0,36	0,41	0,56	0,68	0,79	0,90	0,80	1,00	1,19	1,28	1,36	1,45	1,53	1,61	1,68	1,76	1,83	1,91	1,98	2,05	2,12	2,19	2,35
40	0,08	0,24	0,39	0,51	0,62	0,73	0,82	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,39	1,45	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	0,93	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	0,32	0,44	0,55	0,62	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00	1,07	1,15	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	0,39	0,47	0,55	0,62	0,69	0,76	0,82	0,88	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	0,63	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	0,85	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	0,23	0,30	0,36	0,43	0,47	0,52	0,57	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,91	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	0,38	0,44	0,49	0,53	0,58	0,62	0,66	0,71	0,75	0,78	0,82	0,86	0,88	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	0,49	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.)	Отраслые 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)$^{-1,092}$	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)$^{-1,070}$	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра)$^{-0,999}$	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)$^{-0,646}$	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра)$^{-1,14}$	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД)$^{-0,683}$	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД)$^{-0,68}$	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	1,26
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,06
	≥100	0,78	0,84	0,95	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,0	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,08	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

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,08	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	1,08	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,06	1,13	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,88	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 к/д вокзала	Удаление на 0,1-0,8 км	0…20%	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 сервиса	Удаление на 0,1-0,5 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, гаворосы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 1 км	0…28%	Мск, СПб
Земли жилищ и рекламных участков					
1	Под к.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	19…24%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
2	Под к.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12…23%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
3	Под к.ж.с.	Наличие леса или лесных рядом	Отсутствие леса, лесных	5…13%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
5	Под к.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км	0…18%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
6	Под к.ж.с.	Наличие рядом сервиса	Удаление на 0,1-0,5 км	0…8%	М.О.
7	Под к.ж.с.	Наличие шкалы	Отсутствие шкалы	0…12%	М.О.
8	Под к.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	9…25%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
9	Под к.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, грязейная	0…8%	М.О.
10	Под к.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0…20%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км от городов					
1	Под ландшафтную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	0…20%	М.О.
2	Под ландшафтную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км	0…17%	М.О.
3	Под ландшафтную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, грязейная	0…10%	М.О.
4	Под ландшафтную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4…13%	М.О.
5	Под ландшафтную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4…8%	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%	7,8%	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%	17,8%	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 ижс Одинцовского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов составляет: от 600 до 3 104,17 рублей за кв.м. в зависимости от развития инфраструктуры и окружения, удаленности от МКАДа.

4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1. 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 . №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.

4.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При оценке рыночной стоимости земельного участка мы использовали следующие основные понятия:

рыночная стоимость земельного участка зависит от обременений, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;

местоположение земельных участков – характеристика земельных участков по удаленности и престижности местоположения для потенциальных покупателей;

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов:

полезности (способность удовлетворять потребности потенциального пользователя в течение определенного времени),

спроса и предложения (стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей),

замещения (рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение участка эквивалентной полезности),

изменения (рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату),

ожидания (рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него),

наиболее эффективного использования (рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным,

экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной).

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

целевое назначение и разрешенное использование;

преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;

текущее использование земельного участка.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

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.

4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 30% до 60% от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования. (Гери У.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г.). Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-30% и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

анализ земельного участка как неосвоенного;

анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Наилучшее использование объекта определяется с одной стороны административными ограничениями по виду использования земельного участка, с другой стороны инвестором – какой класс недвижимости наиболее эффективен при существующих ограничениях вида использования.

Определение наиболее эффективного использования

Опираясь на классификатор видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, разработанный Московской областной регистрационной палатой совместно с Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по московской области и федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата» по Московской области, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования:

для сельскохозяйственного производства;

для дачного строительства.

При анализе оптимального варианта использования объектов оценки оценщик провел качественный анализ возможных видов использования оцениваемых объектов недвижимости, удовлетворяющего вышеописанным критериям.

Земельные участки оцениваются с учетом подведенных инженерных коммуникаций. Все затраты по подведению берет на себя инвестор.

Таблица 3

Факторы	**Дачное строительство**	**Ведение сельскохозяйственного производства**
Потенциал местоположения	+	+
Рыночный спрос	+	+
Правовая обоснованность	+	-
Физическая возможность	+	+
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**6**	**3**

Исходя из вышеуказанных критериев наиболее эффективного использования: месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на земельном рынке Московской области, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, оценщик сделал вывод, что наиболее эффективным вариантом использования для объектов оценки будет их текущее использование, т. е. *использование в качестве земель для дачного строительства.*

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет справедливой стоимости

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно–кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сараи или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта 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 характеристиках, и иных условиях 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 соответствии 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, данных риэлтерских агентств).

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно,

Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

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

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчет являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

Расчет справедливой стоимости для объектов общей площадью до 1500 кв.м.

Таблица 4

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		3 100 000	2 050 000	2 800 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	до 1 500	1 400	860	1 200
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-179906517	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/179584524/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/149748468/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		3 100 000	2 050 000	2 800 000
Цена за ед. площади	руб/кв.м.		2 214,29	2 383,72	2 333,33
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/кв.м		2 214,29	2 383,72	2 333,33
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		2 214,29	2 383,72	2 333,33
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Дата продажи (дата оценки)		декабрь 18	декабрь 18	декабрь 18	декабрь 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Местоположение		Московская область, Одинцовский район, деревня Юдино	Московская область, Одинцовский район,с/п Ершовское, д.Дьяконово	Московская область, Одинцовский район, Жаворонки село	Московская область, Одинцовский район, 30 лет Октября СНТ
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	до 1 500	1 400	860	1 200
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Назначение		Для дачного строительства	ДНП	садоводство	садоводства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Инженерные коммуникации		По границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Операционная аренда		Нет	Нет	Нет	Нет
корректировка	руб/кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Справедливая стоимость за ед. общей площади	руб/кв.м		1 998,54		

Обоснование вносимых корректировок

<u>Корректировка на Торг</u>

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №22 2018 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	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	**5,85**	**8,64**	**7,14**	**10,5**	**7,00**	**10,28**	**8,28**	**11,29**	**10,85**
	Средние города								
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	**6,58**	**10,33**	**7,60**	**11,58**	**7,2**	**11,08**	**8,80**	**11,91**	**12,50**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

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.

Общая площадь объекта оценки составляет: от 1500-3000 кв.м..

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно:1 400, 860, 1 200кв.м..

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, где:

Таблица 36

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	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

Корректировка равняется(Са/Со-1)*100%

Таблица 5

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	до 1 500	1 400	860	1 200
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Местоположение

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.

Категория земель, разрешенное использование

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.

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

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

Расчет справедливой стоимости для объектов общей площадью от 1500-3000 кв.м.

Таблица 6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		3 100 000	2 050 000	2 800 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	От 1 500-3000	1 400	860	1 200
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-179906517	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/179584524/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/149748468/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		3 100 000	2 050 000	2 800 000
Цена за ед. площади	руб/кв.м.		2 214,29	2 383,72	2 333,33
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/кв.м		2 214,29	2 383,72	2 333,33
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		2 214,29	2 383,72	2 333,33
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Дата продажи (дата оценки)		декабрь 18	декабрь 18	декабрь 18	декабрь 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33
Местоположение		Московская область, Одинцовский район, деревня Юдино	Московская область, Одинцовский район,с/п Ершовское, д.Дьяконово	Московская область, Одинцовский район, Жаворонки село	Московская область, Одинцовский район, 30 лет Октября СНТ
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 915,36	2 061,92	2 018,33

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	От 1 500-3000	1 400	860	1 200
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 819,59	1 958,82	1 917,41
Назначение		ИЖС	ДНП	садоводство	садоводства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 819,59	1 958,82	1 917,41
Инженерные коммуникации		По границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 819,59	1 958,82	1 917,41
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 819,59	1 958,82	1 917,41
Операционная аренда		Нет	Нет	Нет	Нет
корректировка	руб/кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 819,59	1 958,82	1 917,41
Справедливая стоимость за ед. общей площади	руб/кв.м		1 898,61		

Обоснование вносимых корректировок

<u>Корректировка на Торг</u>

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №22 2018 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	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	**5,85**	**8,64**	**7,14**	**10,5**	**7,00**	**10,28**	**8,28**	**11,29**	**10,85**
	Средние города								
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	**6,58**	**10,33**	**7,60**	**11,58**	**7,2**	**11,08**	**8,80**	**11,91**	**12,50**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

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.

Общая площадь объекта оценки составляет: от 1500-3000 кв.м..

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно:1 400, 860, 1 200кв.м..

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, где:

Таблица 36

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	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

Корректировка равняется(Ca/Co-1)*100%

Таблица 7

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	от 1 500-3000	1 400	860	1 200
Коэффициент	1	0,95	0,95	0,95
Корректировка		-5%	-5%	-5%

Местоположение

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.

Категория земель, разрешенное использование

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.

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

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

Полученные результаты справедливой стоимости

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 64 700 000 рублей

В том числе:

Справедливая стоимость каждого земельного участка представлена в таблице:

Таблица 8

1	2	3	4	5	6=5*4	7=6 округленно
№ п/п	**Местоположение**	**Кадастровый условный номер**	**Площадь, кв.м.**	**Справедливая стоимость* 1 кв.м., руб.**	**Справедливая стоимость* земельного участка, руб.**	**Справедливая стоимость* земельного участка, руб., округленно**
1	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.33	50:20:0040107:208	1 200	1998,54	2 398 248,00	2 400 000
2	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.35	50:20:0040107:209	1 200	1998,54	2 398 248,00	2 400 000
3	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.37	50:20:0040107:211	1 200	1998,54	2 398 248,00	2 400 000
4	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.43	50:20:0040107:244	1 200	1998,54	2 398 248,00	2 400 000
5	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.44	50:20:0040107:237	1 399	1998,54	2 795 957,46	2 800 000
6	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.46	50:20:0040107:238	1 260	1998,54	2 518 160,40	2 520 000
7	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.47	50:20:0040107:246	2 051	1898,61	3 894 049,11	3 890 000
8	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.49	50:20:0040107:214	1 500	1898,61	2 847 915,00	2 850 000
9	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.51	50:20:0040107:216	1 500	1898,61	2 847 915,00	2 850 000
10	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.52	50:20:0040107:232	1 200	1998,54	2 398 248,00	2 400 000
11	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.53	50:20:0040107:252	1 500	1898,61	2 847 915,00	2 850 000
12	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.54	50:20:0040107:253	1 200	1998,54	2 398 248,00	2 400 000

1	2	3	4	5	6=5*4	7=6 округленно
№ п/п	Местоположение	Кадастровый условный номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость* 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость* земельного участка, руб.	Справедливая стоимость* земельного участка, руб., округленно
13	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.58	50:20:0040107:256	1 710	1898,61	3 246 623,10	3 250 000
14	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.59	50:20:0040107:257	1 200	1998,54	2 398 248,00	2 400 000
15	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.61	50:20:0040107:235	1 200	1998,54	2 398 248,00	2 400 000
16	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.62	50:20:0040107:223	1 200	1998,54	2 398 248,00	2 400 000
17	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.63	50:20:0040107:224	1 471	1998,54	2 939 852,34	2 940 000
18	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.64	50:20:0040107:198	1 987	1998,54	3 971 098,98	3 970 000
19	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.65	50:20:0040107:258	2 000	1898,61	3 797 220,00	3 800 000
20	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.66	50:20:0040107:259	2 000	1898,61	3 797 220,00	3 800 000
	Итого				57 088 158,39	57 120 000

Справедливая стоимость 23 земельных участков составляет: 57 120 000 рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 9

Таблица 9

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	57 120 000
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 иерархий1. 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:

Таблица 10

	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 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 11:

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

Таблица 11

№ 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:

Таблица 12

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, 20 земельных участков, с учетом округления составляет:

57 120 000

(Пятьдесят семь миллионов сто двадцать тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Местоположение	Кадастровый условный номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость* земельного участка, руб., округленно
1	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.33	50:20:0040107:208	1 200	2 400 000
2	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.35	50:20:0040107:209	1 200	2 400 000
3	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.37	50:20:0040107:211	1 200	2 400 000
4	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.43	50:20:0040107:244	1 200	2 400 000
5	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.45	50:20:0040107:236	1 165	2 800 000
6	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.46	50:20:0040107:238	1 260	2 520 000
7	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.47	50:20:0040107:246	2 051	3 890 000
8	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.49	50:20:0040107:214	1 500	2 850 000
9	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.51	50:20:0040107:216	1 500	2 850 000
10	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.52	50:20:0040107:232	1 200	2 400 000

№ п/п	Местоположение	Кадастровый условный номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость* земельного участка, руб., округленно
11	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.53	50:20:0040107:252	1 500	2 850 000
12	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.54	50:20:0040107:253	1 200	2 400 000
13	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.58	50:20:0040107:256	1 710	3 250 000
14	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи, уч.59	50:20:0040107:257	1 200	2 400 000
15	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.61	50:20:0040107:235	1 200	2 400 000
16	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.62	50:20:0040107:223	1 200	2 400 000
17	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.63	50:20:0040107:224	1 471	2 940 000
18	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.64	50:20:0040107:198	1 987	3 970 000
19	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.65	50:20:0040107:258	2 000	3 800 000
20	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, дачный поселок «Юдинские Дачи», уч.66	50:20:0040107:259	2 000	3 800 000
	Итого			57 120 000

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 справедливой стоимости.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

7.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

7.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

7.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д,, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. ГериУ.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г.
9. «Экономическая оценка земель городских поселений в ых условиях» Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г.
10. Светлаков В.И. Особенности оценки земельных участков при застройке территории города. Научно-практический журнал. Экономика и управление собственностью, № 1, 2013.

8.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).

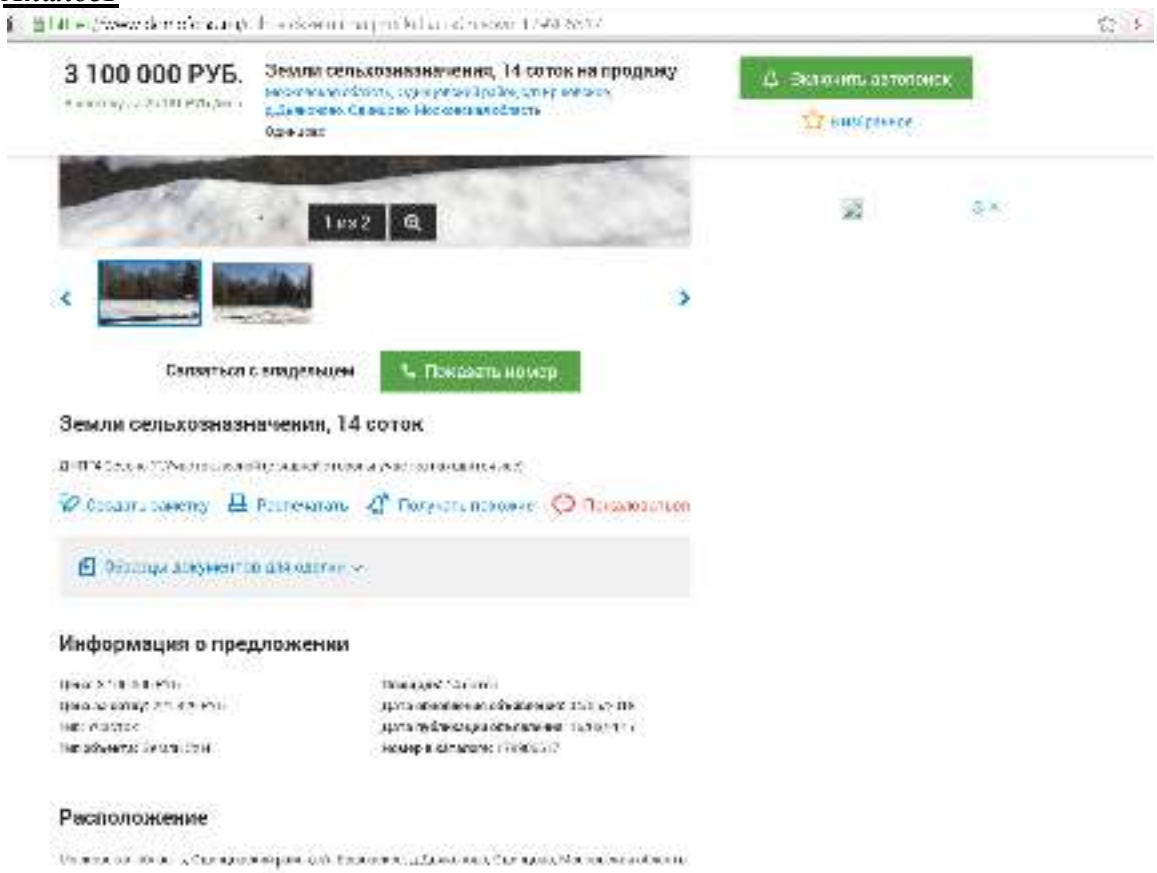
***Цена* – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых 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)».**

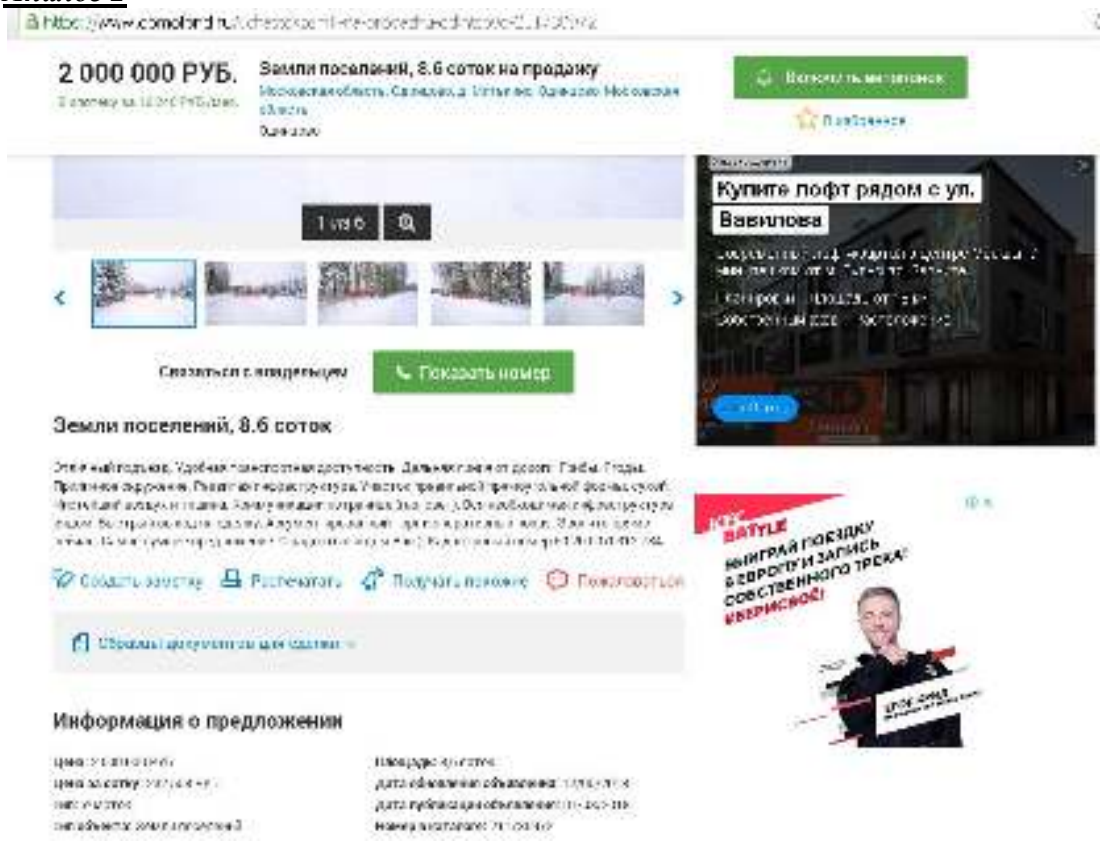
Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

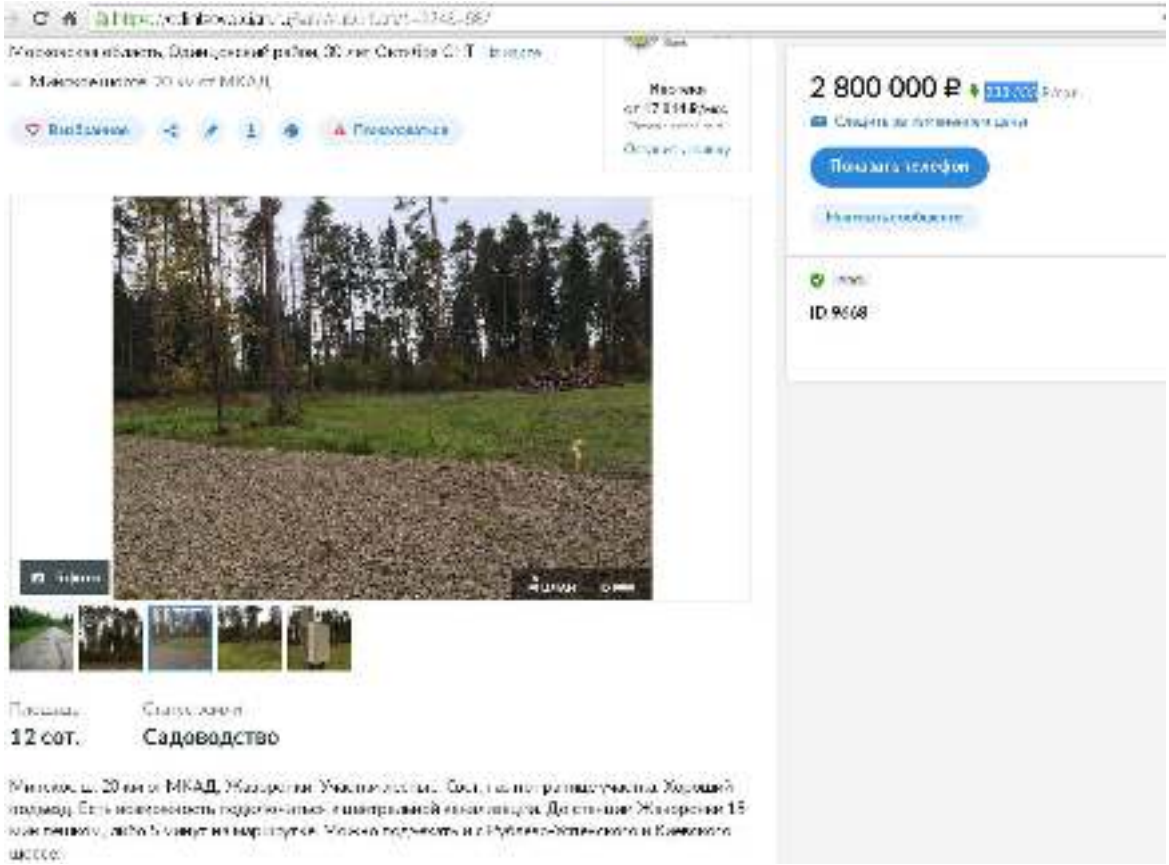
Аналог1



Аналог 2



Аналог 3



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 № 106148

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

Ректор (заместитель)

Город Москва 2001

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
[illegible], г. Москва, ул. [illegible] Слободе, д.26
+7 (495) [illegible] info@[illegible]
ИНН [illegible] КПП [illegible]
www.[illegible]

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.* *Объектом 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 являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Принимаемые 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 №93/18 от 25.01.2018г.

_____ *(Потапова 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. Буянин

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:208

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.33

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-782/2

Государственный регистратор _____ Бурлог О. О.

(подпись, М.П.)

50/50/020-50/066/006/2015-782/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Бурдюг О. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611309

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:209

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.35

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-783/2

Государственный регистратор Бурдюг О. О.

(подпись)

50-50/020-50/066/006/2015-783/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Бурдюг О. О.
(подпись, м.п.)

50-ББ № **611308**

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0010107:211

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.37

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-784/2

Государственный регистратор Бурдюг О. О.

(подпись, М.П.)

50-50/020-50/066/006/2015-784/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись м.п.) Бурдюг О. О.

50-ББ № 611307

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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 долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:244

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.43

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-806/2

Государственный регистратор Кошлова Е. А.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-806/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор Ковшова Е. А.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611039

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:236

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 165 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.45

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-802/2

Государственный регистратор Ковшова Е. А.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-803/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Ковшова Е. А.

50-ББ № 611042

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:238

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 260 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный посёлок "Юдинские Дачи", уч.46

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-805/2

Государственный регистратор Ковшова Е. А.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-805/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Ковшова Е. А.

50-ББ № 611040

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:246

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 2 051 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный посёлок "Юдинские Дачи", уч.47

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-715/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-715/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № **611348**

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 23.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:214

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 500 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.49

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-800/2

Государственный регистратор Ковшова Е. А.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-800/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Ковшова Е. А.

50-ББ № 611331

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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
Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:216
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 500 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.51

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-817/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.
(подпись, м.п.)
50-50/020-50/066/006/2015-817/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611340

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:232

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.52

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-818/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, М.П.)

50-50/020-50/066/006/2015-818/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:252

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 500 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.53

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-821/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-821/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611337

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611339

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:253

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.54

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-822/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-822/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611336

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:256

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 710 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.58

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-720/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-720/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.
(подпись, м.п.)

50-ББ № 611345

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:257

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.59

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-722/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-722/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611344

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:235

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.61

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-712/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-712/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611349

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:223

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.62

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-696/2

Государственный регистратор Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-696/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611353

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:224

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 471 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.63

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-711/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-711/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611352

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:198

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 987 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.64

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-694/2

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-694/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Лысенко А. О.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611354

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:258

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 2 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.65

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-737/2

Государственный регистратор Ковшова Е. А.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-737/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Ковшова Е. А.

50-ББ № 611289

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Артфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Артфонд" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0040107:259

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 2 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Юдино, дачный поселок "Юдинские Дачи", уч.66

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/006/2015-738/2

Государственный регистратор Ковшова Е. А.

(подпись, м.п.)

50-50/020-50/066/006/2015-738/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.07.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор Кошкова Е. А.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 611288

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 *

130

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 да

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
(Шестьдесят пять)
листов

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КонС» Информационное консультационное фирма МОСКВА

ООО «ИСТРАФ», г. Москва, 2019 г., условия В