Отчет №3 – 02/09-20
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Московская обл,
Подольский район, с/пос.
Лаговское,
вблизи д. Коледино

Дата оценки:
16 сентября 2020 года
Дата составления отчета:
16 сентября 2020 года

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

Москва, 2020

Сопроводительное письмо

16 сентября 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый Дмитрий Станиславович!

В соответствии с Дополнением №755 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»-исполнитель и ЗАО ИКФ «КонС»-заказчик, 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», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл. Подольский р-он, с/пос. Лаговское вблизи д. Коледино, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (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 «Красногорье» 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: 16 сентября 2020 года.

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0020709:2328,50:27:0020709:2338,50:27:0020709:2337,50:27:0020709:2341,50:27:0020709:2344,50:27:0020709:2329, не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020709:2339 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества 15-11-19-1 от 02 декабря 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020709:2340 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества 10-03-20-1 от 27 марта 2020 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1)Земельный участок площадью 3 765+/-21 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2328 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 2)Земельный участок площадью 3 488+/-21 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное

	использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2338 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 3)Земельный участок площадью 15 543+/-44 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2337 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 4)Земельный участок площадью 25 634+/-56 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2340 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 5)Земельный участок площадью 9 211+/-34 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2341 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 6)Земельный участок площадью 24 150+/-54 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2344 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 7)Земельный участок площадью 12 943+/-40 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2329 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 8)Земельный участок площадью 17 385+/-46 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2339 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от

	11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Основание для проведения оценки	Дополнением №755 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность 1)№ 50:27:0020709:2328-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 2)50:27:0020709:2338-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 3)50:27:0020709:2337-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 4)50:27:0020709:2340-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 5)50:27:0020709:2341-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 6)50:27:0020709:2344-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 7)50:27:0020709:2329-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 8)50:27:0020709:2339-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» 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
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	16 сентября 2020 года
Период проведения оценки	16 сентября 2020 года
Дата составления отчета	16 сентября 2020 года
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	105 370 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС:	***105 370 000 рублей***

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское 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 оцениваемого объекта недвижимости, земельного участка, по состоянию на 16 сентября 2020 года составляет:

105 370 000

(Сто пять миллионов триста семьдесят тысяч) рублей, без учета НДС[1]

в том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
50:27:0020709:2328	Коледино	3765+/-21	3 880 000
50:27:0020709:2338	Коледино	3488+/-21	3 590 000
50:27:0020709:2337	Коледино	15543+/-44	15 020 000
50:27:0020709:2340	Коледино	25634+/-56	20 750 000
50:27:0020709:2341	Коледино	9211+/-34	9 480 000
50:27:0020709:2344	Коледино	24150+/-54	23 340 000
50:27:0020709:2329	Коледино	12943+/-40	12 510 000
50:27:0020709:2339	Коледино	17385+/-46	16 800 000
Итого			105 370 000

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

«КонС»

[1] НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 12
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 13
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 14
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 16
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА 16
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 16
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 17
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 30
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 71
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 71
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 71
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГОИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 77
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ 79
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 80
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ. 80
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ 81
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ. 81
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 104
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 106
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 107

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №755 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок площадью 3 765+/-21 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2328 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 2)Земельный участок площадью 3 488+/-21 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2338 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 3)Земельный участок площадью 15 543+/-44 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2337 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 4)Земельный участок площадью 25 634+/-56 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2340 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 5)Земельный участок площадью 9 211+/-34 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2341 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 6)Земельный участок площадью 24 150+/-54 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2344 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 7)Земельный участок площадью 12 943+/-40 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских

	объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2329 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино. 8)Земельный участок площадью 17 385+/-46 кв. м., Категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности. Кадастровый номер 50:27:0020709:2339 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/пос. Лаговское , вблизи д. Коледино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность 1)№ 50:27:0020709:2328-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 2)50:27:0020709:2338-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 3)50:27:0020709:2337-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 4)50:27:0020709:2340-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 5)50:27:0020709:2341-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 6)50:27:0020709:2344-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 7)50:27:0020709:2329-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 8)50:27:0020709:2339-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» 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
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность 1)№ 50:27:0020709:2328-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 2)50:27:0020709:2338-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 3)50:27:0020709:2337-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 4)50:27:0020709:2340-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 5)50:27:0020709:2341-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 6)50:27:0020709:2344-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 7)50:27:0020709:2329-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. 8)50:27:0020709:2339-50/055/2019-2 от 16.03.2019 г. на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1)№ 50:27:0020709:2328-50/055/2019-1 от 16.03.2019 г. 2)№50:27:0020709:2338-50/055/2019-1 от 16.03.2019 г. 3)№50:27:0020709:2337-50/055/2019-1 от 16.03.2019 г. 4)№50:27:0020709:2340-50/055/2019-1 от 16.03.2019 г. 5)№50:27:0020709:2341-50/055/2019-1 от 16.03.2019 г.

	6)№50:27:0020709:2344-50/055/2019-1 от 16.03.2019 г. 7)№50:27:0020709:2329-50/055/2019-1 от 16.03.2019 г. 8)№50:27:0020709:2339-50/055/2019-1 от 16.03.2019 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523
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 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 11.07.2016) (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)	16 сентября 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. На дату оценки он не обеспечен коммуникациями. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основание предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:
172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
Адрес местонахождения:
127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.
Почтовый адрес:
127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.
ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.
ИНН: 7718581523
КПП: 693901001
Рублевый расчетный счет: 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва
БИК: 044583685
к/с: 30101810600000000685

Сведения об оценщике

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	Светлаков Василий Иванович – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (*фактический адрес оценочной компании*) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-004023/19. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2019 г. по 01 октября 2020 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» в текущей редакции - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- округление справедливой стоимости до -4 знака до запятой.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшийся 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.
- На дату оценки он не обеспечен коммуникациями.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами,

является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
4. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
5. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
6. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
7. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
8. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
9. Решение о разделе земельного участка №13-09-18-1 от 20 сентября 2018 года
10. Договор аренды недвижимого имущества 15-11-19-1 от 02 декабря 2019 года.
11. Договор аренды недвижимого имущества 10-03-20-1 от 27 марта 2020 года.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции;

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)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010.Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010.Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010.Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст

является идентичным ССО РОО 2-13-2010.Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010.Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010.Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010.Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010.Оценка стоимости объектов исторического имущества).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ(ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в текущей редакции;, Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев

инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет земельный участок, по адресу: Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.

Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Общая площадь, кв.м.	3 765+/-21
Кадастровый номер:	50:27:0020709:2328
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют

Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020709:2328-50/055/2019-1 от 16 марта 2019 года.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 2	
Местоположение	Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Общая площадь, кв.м.	3 488+/-21
Кадастровый номер:	50:27:0020709:2338
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных

Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020709:2338-50/055/2019-1 от 16 марта 2019 года.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 3	
Местоположение	Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Общая площадь, кв.м.	15 543+/-44
Кадастровый номер:	50:27:0020709:2337
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных

Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020709:2337-50/055/2019-1 от 16 марта 2019 года.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 4	
Местоположение	Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Общая площадь, кв.м.	25 634+/-56
Кадастровый номер:	50:27:0020709:2340
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных

Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020709:2340-50/055/2019-1 от 16 марта 2019 года.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 5	
Местоположение	Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Общая площадь, кв.м.	9 211+/-34
Кадастровый номер:	50:27:0020709:2341
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных

Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020709:2341-50/055/2019-1 от 16 марта 2019 года.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 6	
Местоположение	Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Общая площадь, кв.м.	24 150+/-54
Кадастровый номер:	50:27:0020709:2344
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных

Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020709:2344-50/055/2019-1 от 16 марта 2019 года.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 7	
Местоположение	Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Общая площадь, кв.м.	12 943+/-40
Кадастровый номер:	50:27:0020709:2329
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных

Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020709:2329-50/055/2019-1 от 16 марта 2019 года.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 8	
Местоположение	Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Общая площадь, кв.м.	17 385+/-46
Кадастровый номер:	50:27:0020709:2339
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 марта 2019 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020709:2339-50/055/2019-1 от 16 марта 2019 года.

Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

Земельные участки получены путем деления крупного земельного надела на участки, соответствующие спросу на рынке земельных участков промышленного назначения. Для оцениваемых земельных участков ТУ на коммуникации не согласованны, разрешения на съезды на ближайшую дорогу не согласованны, функциональное назначение и состав строений на земельных участках не определенны.

Земли используются по назначению. Форма участков - неправильный многоугольник.

Заказчиком не был предоставлен доступ к земельному участку, все количественные и качественные характеристики записывались с помощью правоустанавливающих документов, а так же со слов заказчика

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:

Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определѐн, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посѐлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно- территориальных образований. Своѐ название

область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:

Подольский район — бывшая (1929—1963, 1965—2015) административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской областиРоссии. В 2015 году район упразднён, его территория включена в состав городского округа Подольск.

Административным центром района являлся город областного подчинения Подольск, не входивший в состав района на момент упразднения. Подольский муниципальный район также окружал территорию города областного подчинения Климовск (территория которого также в 2015 году была включёна в состав городского округа Подольск).

Район являлся одним из главных источников культурного наследия Московской области. Он имел большое количество памятников архитектуры и садово-паркового искусства.

Площадь района составляла 281,45 км². На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с городским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

Крупнейшим населённым пунктом района на момент упразднения являлся упразднённый 1 июня 2015 года[источник не указан 554 дня] посёлок городского типа Львовский с населением 10 852[1] чел. (2015), что составляло около трети населения всего Подольского района.

Численность населения					
1931[9]	1959[10]	1970[11]	1979[12]	1989[13]	2002[14]
70 799	↗226 714	↘146 190	↘93 926	↗103 925	↘78 076
2006[15]	2009[16]	2010[17]	2011[18]	2012[19]	2013[20]
↘77 477	↗78 585	↗82 488	↗85 167	→85 167	↘37 014
2014[21]	2015[1]				
↗37 298	↗37 416				

На момент упразднения в состав Подольского муниципального района входило 4 муниципальных образования: одно городское поселение и три сельских поселения:

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км²[22], население — 10 852[1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км²[2], население — 7569[1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км²[2], население — 10 817[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км²[22], население — 8178[1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

Главой Подольского района на момент упразднения являлся Николай Петрович Москалёв, руководителем Администрации являлся Музычук Василий Андреевич.

Современная экономика района была представлена 1932 предприятиями и организациями, среди которых: «Подольский завод цветных металлов», Краснопахорский завод изделий из металлических порошков, Пищевой комбинат «Подольский», «Крестовский пушно-меховой комплекс» и др. Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия: «Кленово-Чегодаево», ОПХ «Дубровицы», муниципальное предприятие «Сынково», «Знамя Подмосковья». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервье», в деревне Яковлево — Яковлевская чаеразвесочная фабрика.

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На западе района, возле деревни Рыжово расположен крупный автоматизированный молочный комплекс «Рыжово». Важнейшие дополнительные отрасли — производство картофеля, мяса крупного рогатого скота, зерна.

В районе производились: камвольная пряжа, цельномолочная продукция, комбикорма, металлический порошок, свинцовые и цинковые сплавы, вторичный алюминий.

Современную экономику района представляли более 1000 предприятий и организаций, среди которых: Автоматизированный сортировочный центр — филиал ФГУП «Почта России» (пгт. Львовский) управления федеральной почтовой связи Московской области; ООО «Строитель-плюс», ЗАО «Пуратос», ООО "НПО «Петровакс Фарм», ООО «Строительные системы», ООО «Яковлевская чаеразвесочная фабрика», ОАО «Сынково» и др. В районе производится: цельномолочная и фармацевтическая продукция, ингредиенты для пищевой промышленности, строительные смеси и пр.

Основным направлением сельскохозяйственного производства района являлось молочное животноводство. На территории района находилась Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, ранее бывшая всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

Коледино — деревня в городском округе Подольск Московской области России.

До 2015 года входила в состав сельского поселения Лаговское Подольского района; до середины 2000-х — в Лаговский сельский округ.

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 29 человек (16 мужчин и 13 женщин)[2]. По данным на 2005 год в деревне проживало 50 человек[3]. Деревня Коледино расположена у Симферопольского шоссе примерно в 7 км к югу от центра городаПодольска. Через деревню протекает река Конопелька. На этой реке в деревне устроено

несколько прудов. Вплотную к деревне Коледино находится деревня Бережки. Проезд от платформы ВесенняяКурского направления Московской железной дороги. В деревню заходит автобус № 44. Местные жители называют реку "Канопёлка".

В 1627 году село Коледино принадлежало князю Фёдору Ивановичу Мстиславскому. На тот момент в селе находилась деревянная «церковь Андрея Стратилата, дворы попа, дьячка, пономаря, просвирницы, помещичий с деловыми людьми да 12 крестьянских и бобыльских дворов». После смерти Фёдора Ивановича село перешло его вдове, княгине Арине Михайловне. В 1631 году Коледино пожаловали Степану Лукьяновичу Хрущёву, и в последующие десятилетия село переходило к его родственникам. Согласно описи 1657 года, в седе было две церкви: Живоначальной Троицы и Андрея Стратилата, двор священнослужителя, двор водчинника и 14 крестьянских дворов. К 1704 году в селе было 26 дворов и более сотни жителей. В 1815—1820 годах в селе Коледино была построена новая каменная церковь Живоначальной Троицы, которая сохранилась до наших дней. В 1859 году население Коледина составляло 275 человек.

В селе Коледино расположена Церковь Троицы Живоначальной, построенная в 1815—1820 годах в стиле ампир[4]. В 1930 году храм закрыли и здание использовалось для различных хозяйственных нужд. В 1990 году здание было передано православной церкви. Церковь была восстановлена, и сейчас это действующий храм. Церковь Троицы Живоначальной является памятником архитектуры местного значения.

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

Экономический обзор
Картина деловой активности за июль 2020 года
Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4%1 г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

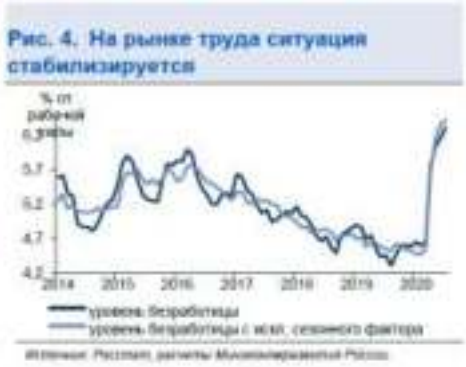
"По нашей оценке, данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить сегодня о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках считаем преждевременным фиксировать устойчивые тренды", - отметила заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г).

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Август 2020 года»). В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании (см. врезку). В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.



Рынок труда

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа – 3,5 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне – 53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, – это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июле ускорился в годовом выражении – до 4,0% г/г после 3,0% г/г в июне. Основной вклад в динамику сводного индекса внес сектор растениеводства.

По мере активизации уборочной кампании зерновых культур отставание от прошлогодних показателей, наблюдавшееся на ее старте, прекратилось. По состоянию на 1 августа, по данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям), темпы уборки превысили прошлогодние (на 3,6 %). Этому способствовало два основных фактора: во-первых, более раннее по сравнению с традиционным начало уборки в отдельных регионах Сибири и Урала, а во-вторых, улучшение показателей урожайности при нарастании масштаба уборки (по состоянию на 1 августа - рост на 0,6 ц/га по сравнению с прошлым годом против снижения на 9 ц/га в июне) вследствие рекордных показателей в центральной части страны, нивелировавших провал в южных. В результате, показатели сбора на 5,3 % превышают рекордные показатели прошлого года (второй по величине урожай в современной истории).

В августе, по оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам), разрыв в показателях сбора зерновых относительно прошлогодних продолжил увеличиваться (по состоянию на 17 августа – 19,8 %, на 31 июля – 6,9 %).

Показатели сбора картофеля и овощей также превышают прошлогодние – на 2,0 % и на 12,5 % соответственно, вместе с тем без учета хозяйств населения данные недостаточно репрезентативны (доля хозяйств населения в структуре производства составляет 68 % и 55% соответственно). Сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции, вместе с тем темпы производства замедляются. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) замедлился до 3,3 % после 8,4% г/г в июне (в том числе при замедлении роста поголовья свиней – до 4,7 % г/г в июле с локального пика 7,9 % г/г в апреле), производства молока – до 1,3 % г/г (в июне – рост 2,2 % г/г). При росте поголовья птицы (на 2,7 % г/г) производство яиц в годовом выражении увеличилось на 1,7 процента.

Рис. 5. Урожай зерновых превышают рекордный уровень прошлого года

Рис. 6. В животноводства сохраняется положительная динамика

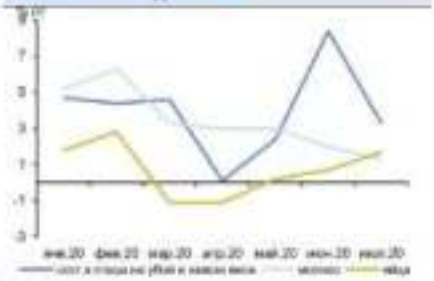


Таблица 1. Показатели деловой активности

	июл.20		июн.20	май.20	апр.20		2019
ВВП	-4,7	/кв20 -8,5	-6,4*	-8,9*	-10,4*	кв20 1,6	1,3
Сельское хозяйство	4,0	3,1	3,0	3,2	3,1	3,0	4,0
Строительство	-0,2	-1,7	-0,1	-3,1	-2,3	1,1	0,6
Розничная торговля	-2,6	-16,6	-7,7	-19,2	-23,2	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-8,4	-8,3	-9,6	-9,4	-6,0	-3,9	0,6
Промышленное производство	-8,0	-8,5	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	2,3
Добыча полезных ископаемых	-15,1	-10,3	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	2,5
добыча угля	-2,6	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,3	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	-3,3	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6
пищевая промышленность	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревообработка	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	-3,6	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,1	-9,6	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-5,2

Таблица 2. Показатели рынка труда

Реальная заработная плата в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-0,1	0,6	1,0	-2,0	6,2	4,8
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-3,9	0,8	2,7	-6,2	1,7	-
Номинальная заработная плата в% к соотв. периоду предыдущего года	-	3,0	3,8	4,0	1,0	8,8	9,5
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-2,4	1,3	2,9	-5,5	2,2	-
Реальные располагаемые доходы в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-8,0	-	-	-	1,2	1,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-7,9	-	-	-	0,1	-
Реальные денежные доходы в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-7,7	-	-	-	2,1	1,7
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	-	-	-2,4	-
Численность рабочей силы* в% к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,6	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	74,9	75,0	74,8	75,2	-
Численность занятых*							
в% к соотв. периоду предыдущего года	-2,8	-2,1	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,1	70,4	70,2	70,3	70,6	71,8	-
Численность безработных* в% к соотв. периоду предыдущего года	40,6	39,4	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,8	4,5	4,8	4,6	4,2	3,4	-
Уровень занятости* в% к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,0	58,2	58,1	58,2	58,4	59,4	-
Уровень безработицы** в% к рабочей силе (SA)	6,3-6,4	6,0-6,1	6,2-6,4	6,1-6,2	5,6-5,7	4,6-4,5	4,6-

Картина инфляции за июль 2020 года

В июле 2020 г. инфляция совпала с прогнозами Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции за июнь 2020 года») и **составила 3,4% к соответствующему месяцу прошлого года** (после 3,2% г/г в июне)**.** Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июле 2020 г. составил 0,4% м/м после 0,2 % м/м в июне, с исключением сезонного фактора – 0,4% м/м SA1 (0,3% м/м SA в июне). Монетарная инфляция2 – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июле после двух месяцев снижения увеличилась до 3,3% м/м SAAR3 (в июне 2,9% м/м SAAR), но при этом сохраняется ниже целевого ориентира Банка России.

«Увеличение годовых темпов роста потребительских цен было связано преимущественно с **восстановлением деловой активности в сфере услуг** после снятия карантинных ограничений в значительном числе регионов, а также **сезонными тенденциями на рынке плодоовощной продукции**. При этом динамика цен в других сегментах потребительского рынка оставалась стабильной» - отмечает Екатерина Власова, директор Департамента макроэкономического анализа и прогнозирования Минэкономразвития России.

Наблюдается небольшой рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) – на 0,2% м/м SA (по сравнению с 0,1% м/м SA месяцем ранее). С началом периода отпусков продолжился компенсационный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги (8,4% м/м и 2,2 % м/м соответственно). При этом в целом за сезон рост цен в указанных сегментах рынка **соответствует историческим тенденциям**. Кроме того, по мере снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в июле ожидаемо возобновился рост цен на услуги организаций образования и культуры **после нескольких месяцев околонулевой либо отрицательной динамики.**

Вклад в рост цен на услуги в июле также внесла плановая индексация тарифов с 1 июля. Вместе с тем в годовом выражении рост цен на коммунальные услуги населению составил 3,1% г/г, что ниже установленных предельных параметров (4,0 %) вследствие неравномерной индексации отдельных коммунальных услуг в регионах.

В продовольственном сегменте в июле наблюдалось снижение цен (-0,1% м/м после роста по 0,2% в мае–июне) за счет продолжающегося сезонного удешевления плодоовощной продукции (-2,5% м/м в июле). Вместе с тем темпы снижения цен на фрукты и овощи в текущем сезоне меньше, чем в предыдущие годы, что объясняется, в том числе, более медленным поступлением на рынок отечественной продукции нового урожая и ослаблением рубля в июле. Сезонно очищенные темпы роста цен на продовольственные товары (кроме плодоовощной продукции) в июле оставались стабильными (0,3% м/м SA).

Непродовольственная инфляция (с исключением сезонного фактора) **в июле замедлилась до 0,3% м/м SA** после 0,4% м/м SA месяцем ранее. По оценке Минэкономразвития

России, при сохранении относительно стабильной курсовой динамики, а также благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, в августе ожидается дефляция на уровне **от -0,2% м/м до -0,1% м/м**, что соответствует диапазону **3,4–3,5% г/г**.

Рис. 1. Монетарная инфляция продолжила замедляться

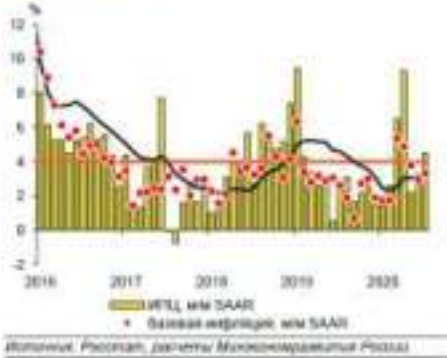


Рис. 2. Рост тарифов в июле был ниже установленных предельных уровней

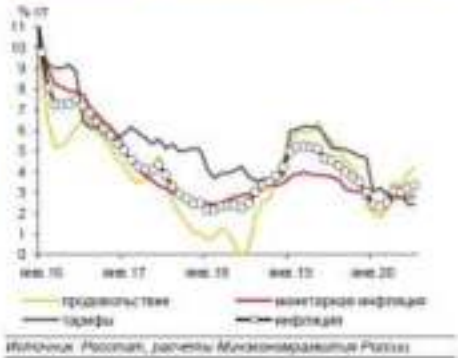


Таблица 1. Индикаторы инфляции

	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	мар.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,2	3,0	3,1	2,5	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,3	0,8	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,2	0,7	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,9	3,3	3,5	2,2	2,8	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,2	0,2	1,7	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,0	1,4	0,8	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,8	2,8	2,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,2	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	3,0	2,9	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,1	0,5	0,1	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,2	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,9	2,9	2,9	2,8	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,8	2,7	2,6	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,3	0,4	0,4	-	-

*оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Август 2020 года

В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4 %г/г в июне (максимальное падение в апреле – на -10,0% г/г).

Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров.

Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9%г/г в июле после падения на -24,1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4 % во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6 % г/г в июле) после рекордных показателей 2кв20 (36,8 % г/г в июне, 24,3% во 2кв20).

Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ (+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности.

В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-15,1% г/г после -14,2% г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа. В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях **динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась – до -8,0 % г/г (-9,4 % г/г месяцем ранее)**.

Рис. 1. В июле темпы падения промышленности продолжают замедляться...

Рис. 2. ...на фоне улучшения показателей обрабатывающих отраслей

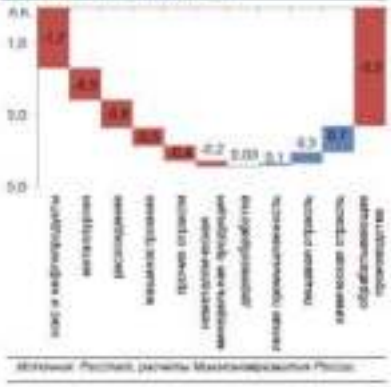


Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	янв.20	2019
Промышленное производство	**-8,0**	**-8,8**	**-9,4**	**-9,6**	**-6,6**	**1,8**	**6,3**	**3,3**	**1,1**	**2,3**
Добыча полезных ископаемых	**-15,1**	**-16,3**	**-14,2**	**-13,5**	**-0,2**	**0,0**	**-1,7**	**2,3**	**-0,4**	**2,8**
добыча угля	-2,6	-7,2	-3,8	-11,2	-6,9	-7,5	-6,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,9	-16,8	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-36,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	**-8,3**	**-7,9**	**-6,4**	**-7,2**	**-10,0**	**3,8**	**2,6**	**5,0**	**3,9**	**2,6**
пищевая промышленность	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	6,5	7,7	5,5	9,2	3,4
легкая промышленность	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-9,4	-5,2	-8,4	-13,7	5,6	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-4,2	-8,7	-5,3	-7,6	-12,6	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-6,6	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-2,6**	**-3,6**	**-4,6**	**-4,1**	**-1,9**	**-2,4**	**-2,2**	**-0,2**	**-4,7**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-7,1**	**-9,6**	**-6,6**	**-10,9**	**-11,4**	**-1,2**	**-3,1**	**-1,4**	**1,0**	**-5,2**

* - на основе балансов 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе

тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные экономические и социальные показатели Московской области

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2020 ГОДА

	Московская область		*Справочно по Российской Федерации: в % к соответствую-щему периоду предыдущего года*
	фактически выполнено за январь-июнь 2020 года	***в % к соответствующему периоду предыдущего года***	
Индекс промышленного производства1 июнь 2020 года в % к маю 2020 года	*115,3*	*x*	*102,42*
январь-июнь 2020 года в % к январю-июню 2019 года	*106,4*	*x*	*96,5*
Оборот организаций, млн. рублей	*7454824,83*	*124,14*	*…*
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	*5492,53*	*90,34*	*…*
обрабатывающие производства	*1265525,53*	*103,54*	*…*
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	*149146,93*	*96,44*	*…*
водоснабжение; водоотведе-ние, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	*38593,53*	*106,14*	*…*
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	*153,3*	*97,1*	*104,0*
молоко	*349,5*	*105,0*	*103,6*
яйца, млн. штук	*65,5*	*98,5*	*100,5*
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
июнь 2020 года в % к маю 2020 года	*100,35*	*x*	*100,21*
июнь 2020 года в % к июню 2019 года	*102,41*	*x*	*103,2*
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2020 года, рублей	*4867,8*	*103,71*	*…*
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2020 года, человек	*129679*	*126,81*	*130,01*
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2020 года, в процентах	*3,0*	*x*	*…*
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	*4138,72*	*91,7*	*97,63*
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-оборот	*2180,2*	*64,1*	*…*
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по	*55754,6*	*99,5*	*104,0*

полному кругу организаций за май 2020 года, рублей			
май 2020 года в % к апрелю 2020 года	*107,0*	*x*	*102,7*
за январь-май 2020 года	*55010,4*	*102,3*	*106,2*
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2020 года, рублей	*62986,8*	*101,4*	*…*
май 2020 года в % к апрелю 2020 года	*108,6*	*x*	*…*
за январь-май 2020 года	*61169,3*	*103,3*	*…*
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2020 года, тыс. рублей	*33818,0*	*147,91*	*90,81*
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	*1186065,1*	*94,82*	*93,62*
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	*3079026,1*	*94,32*	*…*
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2020 года			
млн. рублей	*189918,2*	*101,81,2*	*…*
уровень запасов, дней торговли	*43*	*95,61*	*…*
Оборот общественного питания, млн. рублей	*47425,6*	*77,22*	*…*
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	*213985,3*	*75,82*	*80,12*
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	*211281,6*	*103,52*	*99,52*
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	*2570,11*	*70,02*	*88,62*
Строительство объектов со-циально-культурного назначе-ния:			
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	*1*	*50,0*	*…*
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	*3070*	*в 40,9 р.*	*…*
медицинские центры, кв. м	*5223,0*	*37,1*	*…*
дошкольные образовательные организации, мест	*705*	*41,7*	*…*
общеобразовательные организации, ученических мест	*2235*	*71,9*	*…*
профессиональные образовательные организации, кв. м. общей площади учебно-лабораторных зданий	*6959,0*	*-*	*…*
учреждения культуры клубного типа, мест	*595*	*-*	*…*
культовые сооружения, единиц	*1*	*-*	*…*
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-апрель 2020 года, млн. рублей в фактических ценах	*179493,9*	*100,5*	*…*
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец апреля 2020 года, млн. рублей			
дебиторская	*2549990,8*	*104,31*	*…*
кредиторская	*3711223,8*	*102,91*	*…*

из неё просроченная	*59265,5*	*104,21*	*98,81*
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец апреля 2020 года, млн. рублей	*114107,9*	*91,01*	*…*
из неё просроченная	*1108,7*	*110,21*	*…*

Источник: https://mosstat.gks.ru/folder/66241

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.
2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

- субъекты рынка

•процессы функционирования рынка

•механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

земельные участки;

•жилье (жилые здания и помещения);

•нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

•земли населенных пунктов;

•земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

•телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

•земли лесного фонда;

•земли водного фонда;

•земли запаса.

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

•общественно-деловая;

•производственная;

•инженерных и транспортных инфраструктур;

•рекреационная;

•сельскохозяйственного использования;

•специального назначения;

•военных объектов;

•иные территориальные зоны.

•жилье (жилые здания и помещения):

•многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

•постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

•назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственных и административных учреждений;

•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

•религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения; -

земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда; - земли водного фонда;

- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является: два Земельных участка, «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Объекты оценки расположены: Московская область, Подольский район, с. п. Лаговское, вблизи д.Коледино, коммуникации по границе. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская область, Подольский район, с. п. Лаговское, вблизи д.Коледино, далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков Московской области

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос, говорит Валерий Смольков, руководитель отдела продаж «Объединенной группы риэлторский компаний» (АН «ОГРК»). С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается, добавляет Дмитрий Лебедев, председатель совета директоров Basis Investment Company.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, наконец, добавляет Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Но, по оценке Ильи Терентьева, гендиректора УК «Русская сотка», в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, говорит Лебедев. По оценке Максима Лещева, управляющего партнера Группы МЕТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам, по его словам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене $10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению, перечисляет Фомиченко. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Дешевеющий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытается продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

Впрочем, Смольков считает, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по $10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от $25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га

выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate, и Смольков считают, что земля продолжит дешеветь.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. По словам Валерия Кузнецова, коммерческого директора RDI, с каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удается изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

Территории для бизнеса

По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Кузнецов, однако, считает интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи, добавил Лебедев. Он напомнил, что участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя, по словам Фомиченко, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю, сообщил Кузнецов. Например, сейчас работают над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Лещев тем не менее заметил интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы,

административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, рассказывает Лещев, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов». «В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов», – добавляет Лещев.

И «несистемных» покупателей, по словам эксперта, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конно-спортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит. Например, Калинин рассказывает о сорвавшейся сделке по покупке 115 га для строительства гостиничного комплекса с конным клубом – ее готовили полгода.

Только жилье

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. По словам Терентьева, 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка встрепенулись, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5−2 года назад, говорит Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate. У компании появились клиенты, которые рассматривают участки по 20−25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

По словам Калинина, в январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу. Калинин объясняет это тем, что инвестиции достаточно серьезные, от 50 млн руб.

Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty, говорит, что некоторые лендлорды сейчас предприняли попытки заняться девелопментом и зовут риэлторов в консультанты: «Так и мы вместо того, чтобы содействовать в продажах, уже в роли консалтеров совместно разрабатываем с ними концепции проектов». В работе у компании сейчас 25 га на Рублево-Успенском, 18 га на Новорижском, 25 га на Дмитровском шоссе. Профессиональные игроки готовятся к оживлению загородного рынка, доволен Колосницын, ведь в последние годы «не с кем было работать».

Спрос на землю, в том числе под застройку поселками, вряд ли вырастет и после пандемии. Рынок все еще затоварен – несколько лет будут торговаться предложения, которые есть в наличии.

По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если

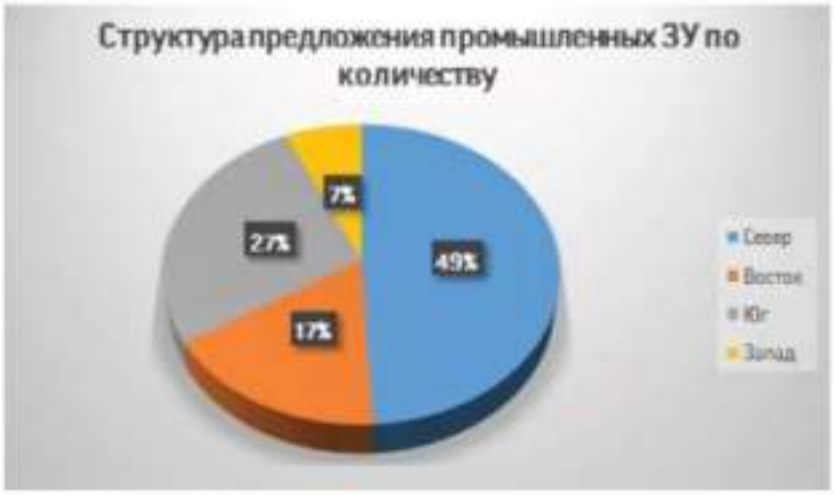
получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, по словам Кузнецова, официально банки предлагают такие кредиты, но на практике получить их крайне сложно: «Наши клиенты не раз сталкивались с этой проблемой, в итоге отказываясь от покупки участков».

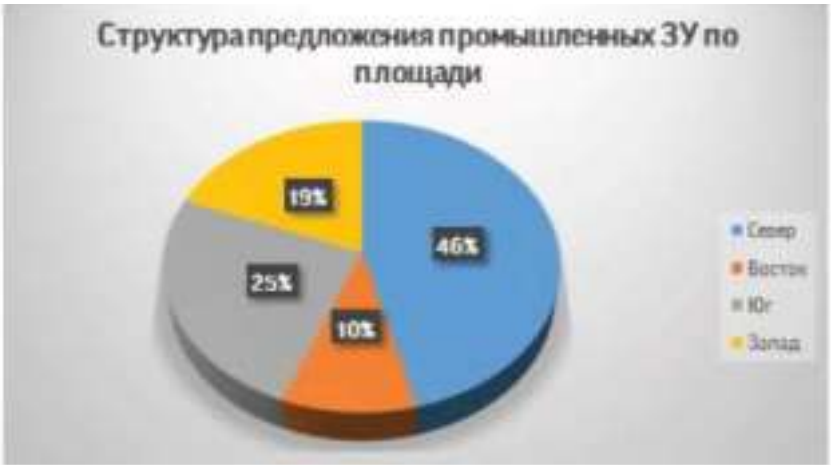
Источник: https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov

Обзор рынка промышленной земли

Предложение

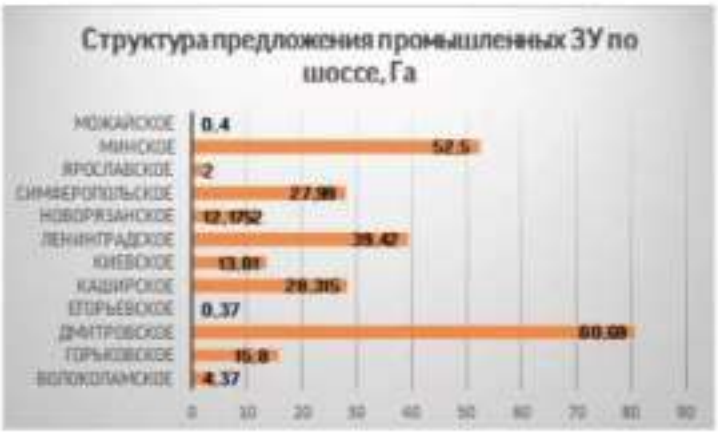
В конце 2017 года на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Все данные участки относятся к рынку индустриальных земельных участков Московской области. Общая площадь предложенных к продаже земельных участков в Подмосковье составила на конец года 280,12 Га. Структура предложения в данном сегменте выглядит следующим образом:



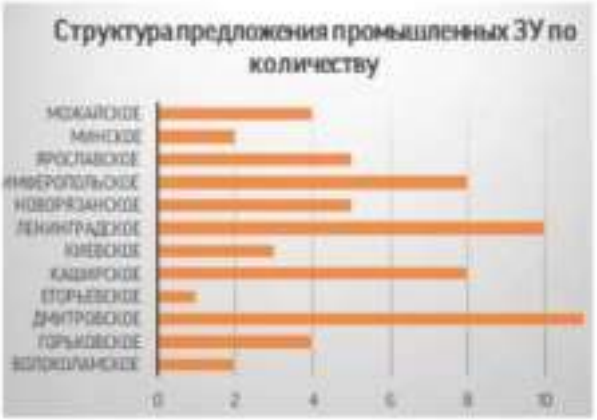


Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмосковья – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

Наибольшая площадь предложений по продаже незастроенных ЗУ обнаружена по Дмитровскому шоссе – 80,69 Га. На втором месте по площади предложения находится Минское шоссе – 52,5 Га, за ним расположилось Ленинградское шоссе – 39,42 Га:



По количеству предложения также лидирует Дмитровское шоссе, за ним следуют Ленинградское, Каширское и Симферопольское:



Спрос

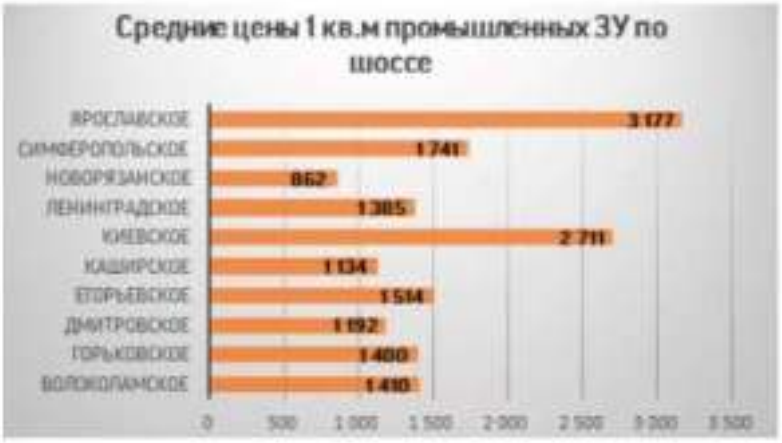
Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается в Ленинском районе Подмосковья (Каширское направление), так как в этой области находится большое количество

подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

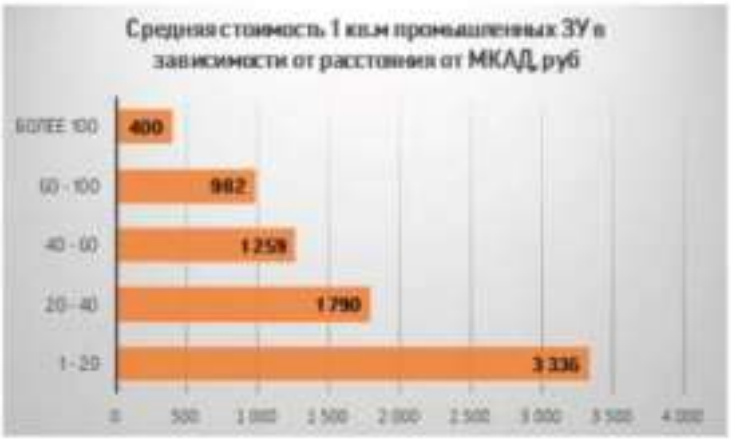
Спрос на производственно-складские участки по Ленинградскому шоссе велик, что объясняется близостью международного аэропорта «Шереметьево». В районе аэропорта активно развивается транспортная инфраструктура, а также появляется все большее количество логистических комплексов и терминалов.

Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также пользуется большим спросом.

По средней стоимости 1 кв.м земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе. Во многом это связано с расположение по Ярославскому направлению города Пушкино. Несмотря на местоположение в 21 км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от средней стоимости «квадрата» в других районах Подмосковья. На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более, чем на 20%. Исключение составляет только Новорязаское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.



Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от удаленности предлагаемых к продаже земельных участков от МКАД приведено ниже:



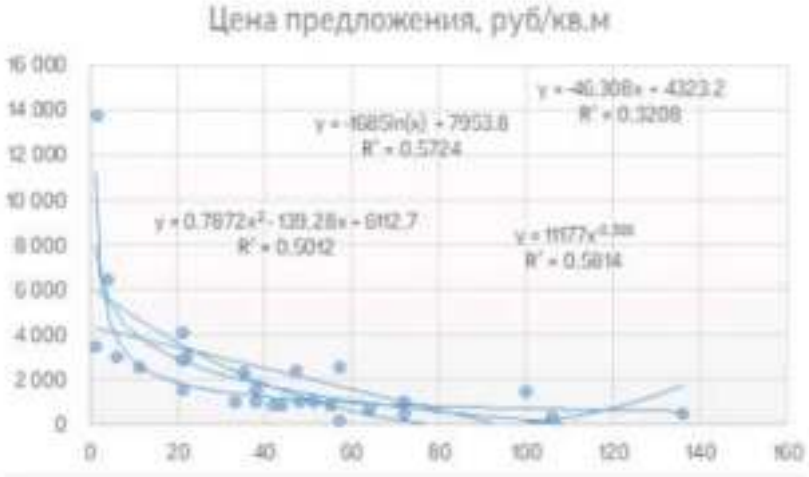
Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге, что значительно облегчает транспортировку грузов и сбыт товара.

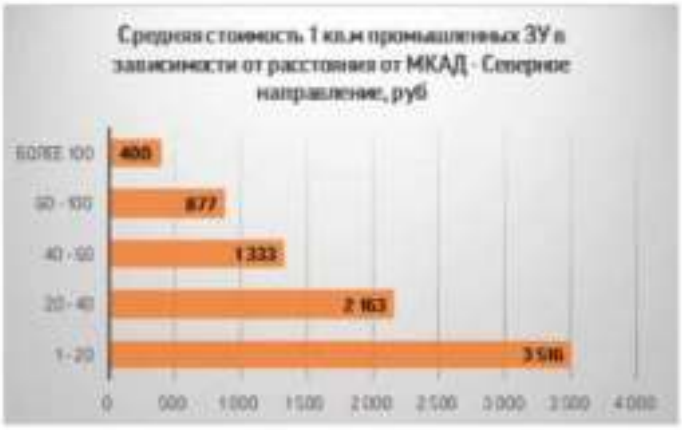
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от расположения участков относительно МКАД по направлениям:

Расстояние от МКАД, км	Север	Восток	Юг	Запад
1 - 20	3 516	4 083	2 410	недостаточно данных
20 - 40	2 163	1 140	2 067	недостаточно данных
40 - 60	1 333	1 030	1 413	недостаточно данных
60 - 100	877	1 171	898	недостаточно данных
более 100	400	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

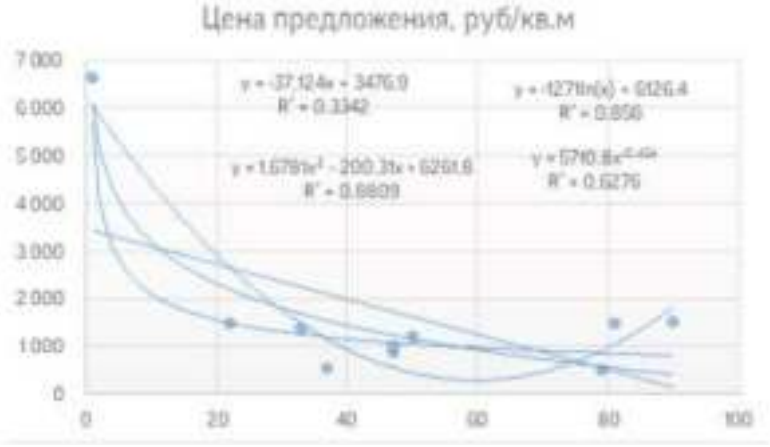
ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,62	0,38	0,25	0,11
20 - 40	1,63	1,00	0,62	0,41	0,18
40 - 60	2,64	1,62	1,00	0,48	0,20
60 - 100	4,01	2,47	2,08	1,00	0,22
более 100	8,79	5,41	5,02	4,50	1,00

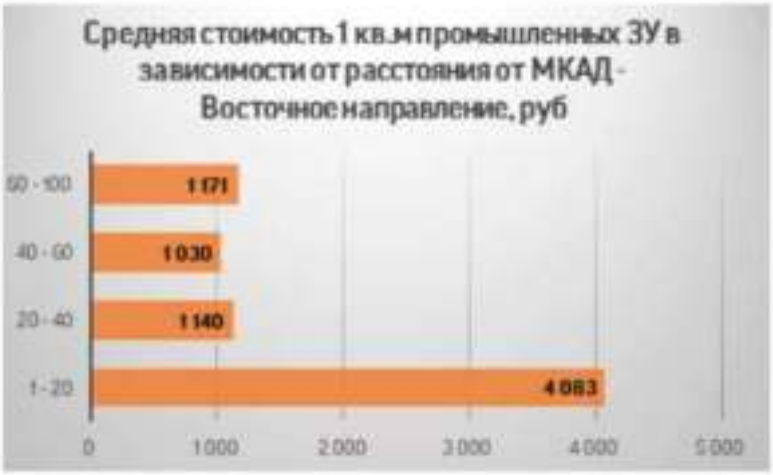




Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

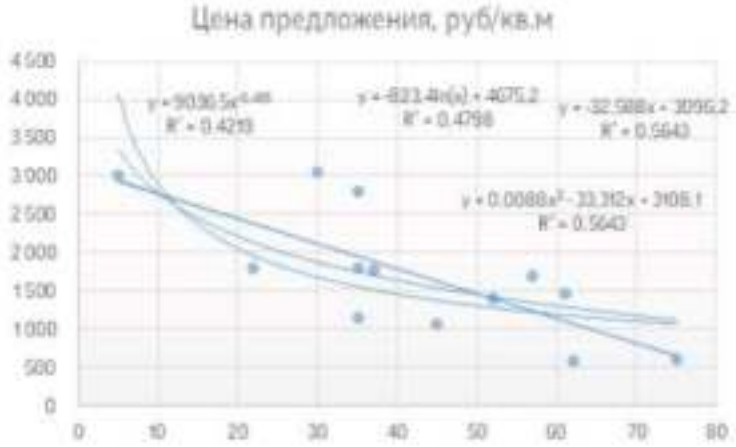
ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,28	0,25	0,29	н/д
20 - 40	3,58	1,00	0,90	1,03	н/д
40 - 60	3,97	1,11	1,00	1,14	н/д
60 - 100	3,49	0,97	0,88	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00

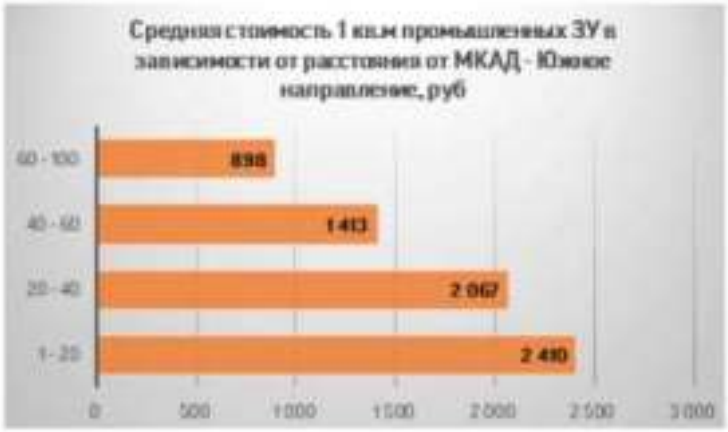




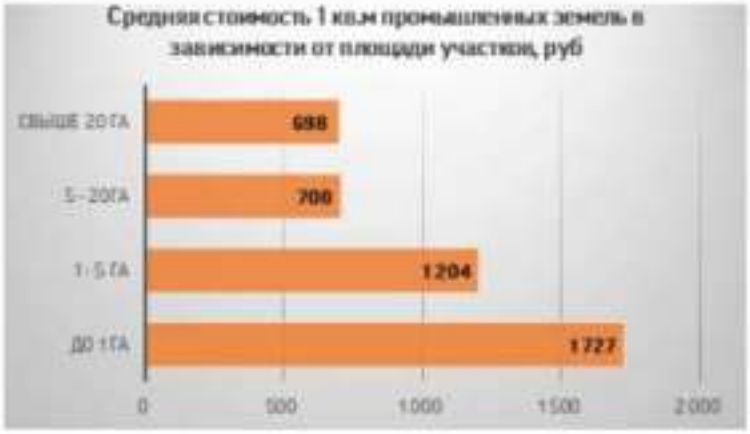
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,86	0,59	0,37	н/д
20 - 40	1,17	1,00	0,68	0,43	н/д
40 - 60	1,71	1,46	1,00	0,50	н/д
60 - 100	2,68	2,30	1,98	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00





Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от площади земельных участков, предлагаемых к продаже, приведено ниже:



Как видно из таблицы, наиболее высокую стоимость показывают земельные участки площадью до 1Га. Чем больше земельный массив, тем дешевле стоимость 1 квадратного метра. В целом 1 кв.м земельным участков площадью до 1 Га на 43% превышает стоимость квадратного метра участков площадью от 1 до 5 Га. Участки площадью от 5 до 20 Га и более, в целом, по стоимости 1 квадратного метра близки.

Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от площади земельных участков по направлениям:

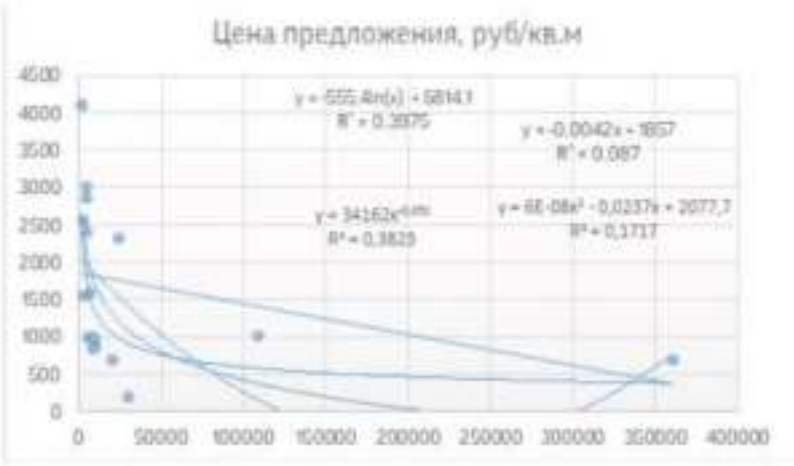
Площадь, кв.м	Север	Восток	Юг	Запад
до 1 Га	1 983	1 398	1 801	недостаточно данных
1 - 5 Га	1 510	1 026	1 075	недостаточно данных
5 - 20Га	1 015	500	610	недостаточно данных
Свыше 20 Га	698	нет данных	нет данных	недостаточно данных

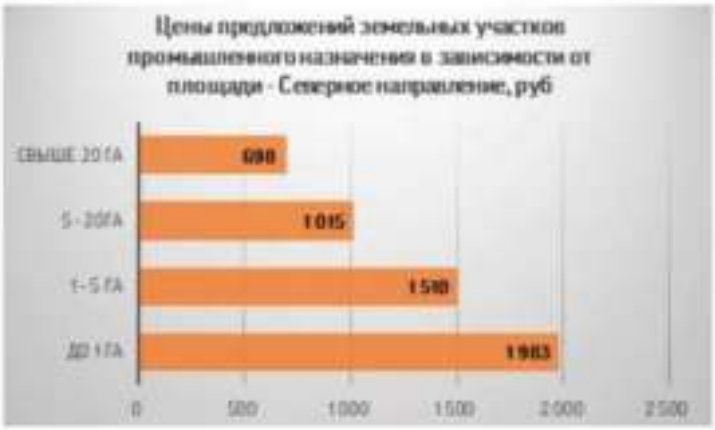
Анализ зависимости цен предложений земельных участков, предназначенных под строительство производственно-складских объектов, от площади участков, приведен ниже по Южному, Северному и Восточному направлениям Московской области в отдельности. Проведение такого анализа по Западному направлению МО не представляется возможным, так как обнаружено слишком малое количество предложений по продаже таких участков (менее 10), что делает анализ несостоятельным. Земельные участки, расположенные на расстоянии до 20 км от

МКАД, исключены из анализа, так как выше было показано, что данные участки имеют стоимость 1 кв.м, в несколько раз превышающую все остальные, что может исказить результаты анализа.

Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

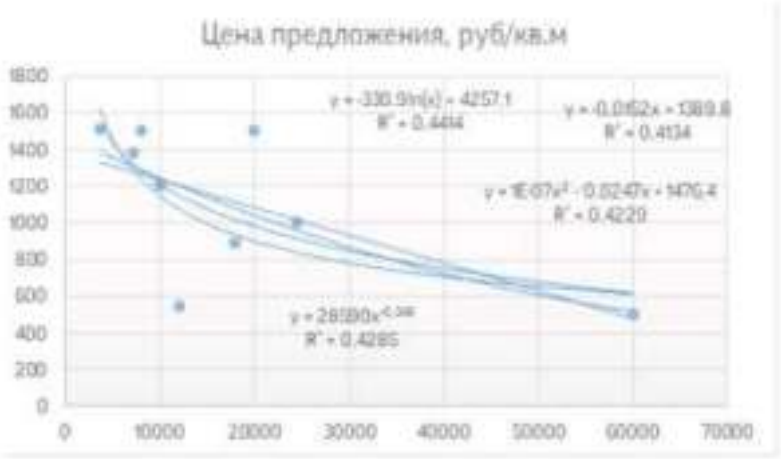
ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,76	0,51	0,35
1 - 5 Га	1,31	1,00	0,67	0,46
5 - 20Га	1,95	1,49	1,00	0,69
Свыше 20 Га	2,84	2,16	1,45	1,00

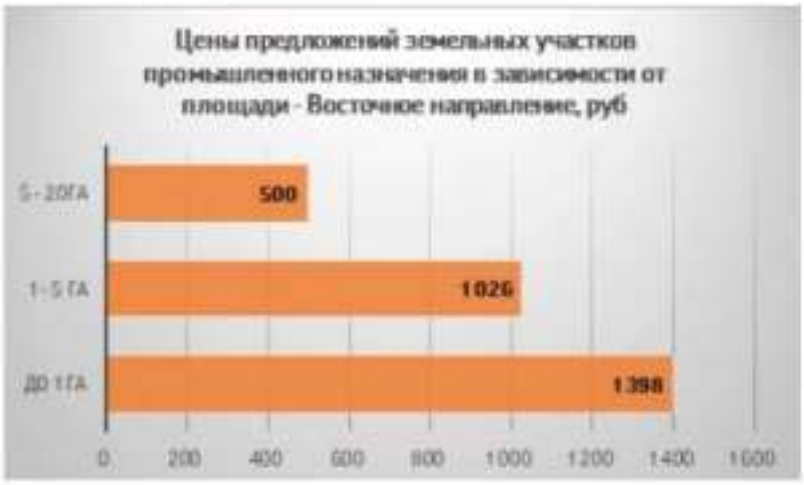




Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

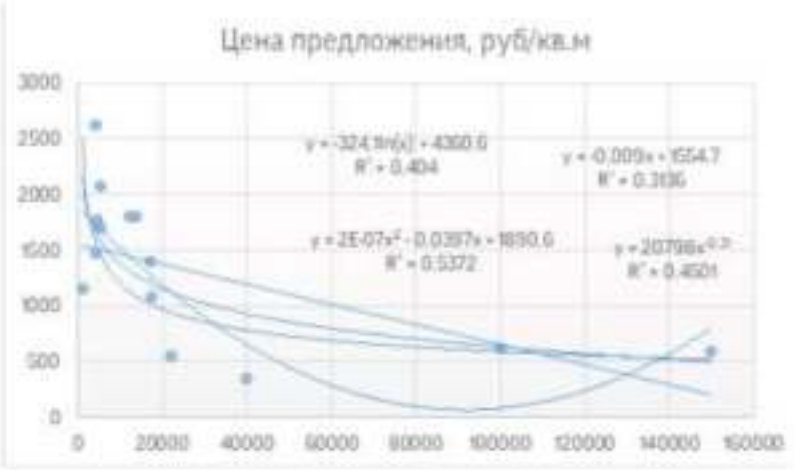
ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,73	0,36	н/д
1 - 5 Га	1,36	1,00	0,49	н/д
5 - 20Га	2,80	2,05	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00

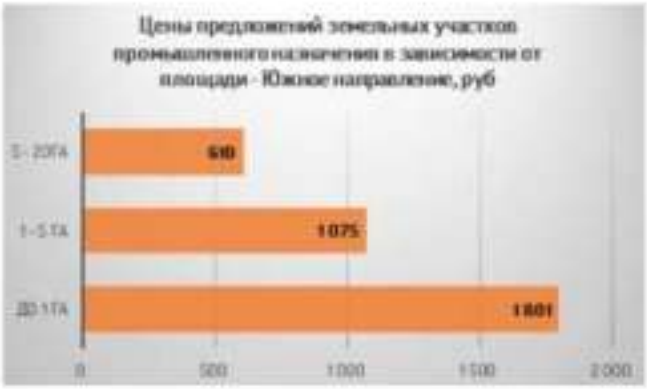




Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,60	0,34	н/д
1 - 5 Га	1,68	1,00	0,57	н/д
5 - 20Га	2,95	1,76	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00





Источник:https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pdf

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

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

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

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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

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

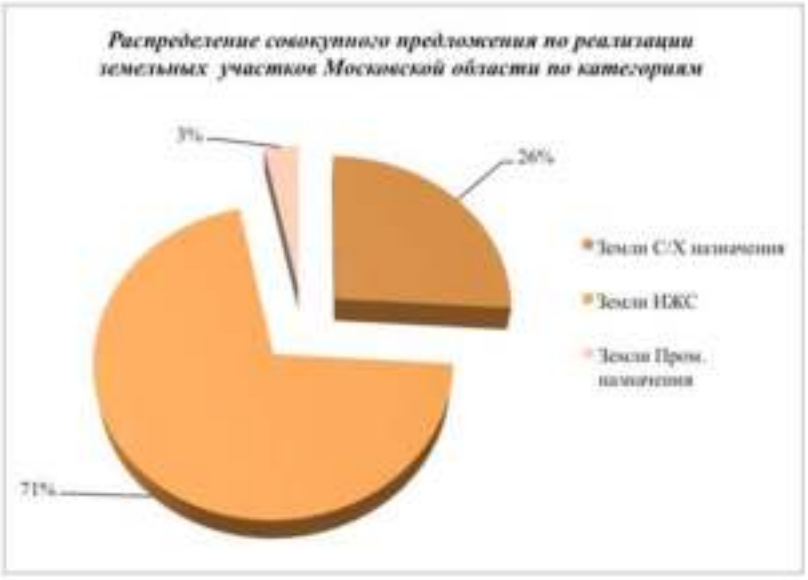


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

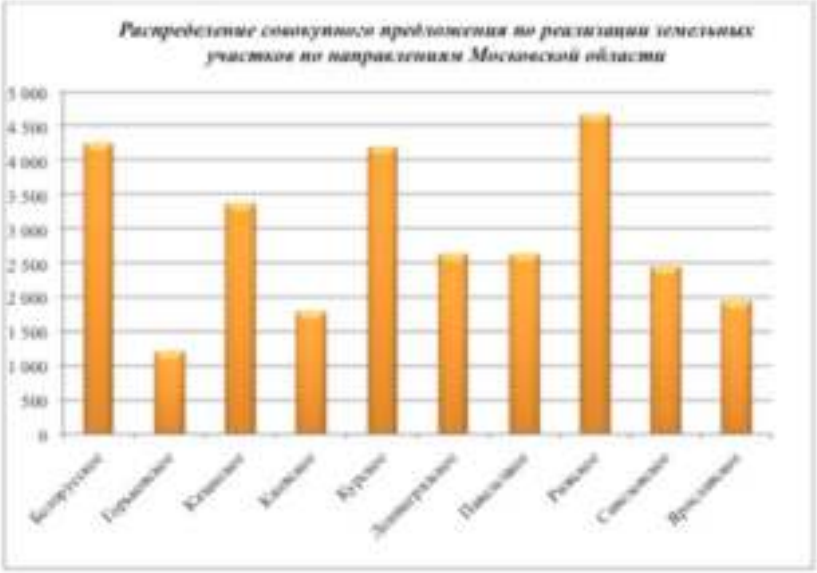


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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

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

		Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
№ п/п	Направление	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	69 128	1 393 943	681 344	144 059	1 493 083	643 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	394 143	183 324	81 942	868 701	249 203	189 831
3	Казанское	409 694	139 094	48 133	483 447	118 841	55 916	585 896	163 638	108 098
4	Киевское	614 883	227 257	67 277	761 132	324 913	114 982	958 265	313 023	185 382
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 828	168 551	22 474	725 677	230 952	83 601
6	Ленинградское	478 585	137 717	56 723	626 511	149 817	75 193	462 385	219 942	184 966
7	Павелецкое	383 447	147 209	64 574	355 801	119 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 355	441 669	82 956	910 316	328 139	67 127
9	Смоленское	445 261	148 427	44 362	686 269	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	597 429	197 930	79 934	642 289	190 038	36 846

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и разниться. По данным произведенного анализа в *Таблице 2,* которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

			Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	238 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	31 633
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	223 000
3	Киевское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 394	131 579	10 891	28 455
		max	882 353	350 000	150 502	1 431 718	338 922	192 231	2 100 000	500 000	330 000
4	Каширское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	19 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	856 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 951 952	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 873	10 000	25 993	13 000	25 663	11 000	4 947
		max	1 398 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 943	1 500 000	1 080 000	357 143
7	Павлинское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	450 000	800 000	750 000	130 000	1 367 321	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 682	277 778	3 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	2 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	184 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 337	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	825 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет

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

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

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

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»

Таблица 2 Анализ фактических цен предложений в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	300	100	100	170	170
Цена предложения, рублей	30 500 000	52 000 000	12 000 000	55 250 000	39 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 47	Московская область, Подольск, мкр. Климовск	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 45	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня
Описание	Кадастровый номер участка 50:55:0000000:67530 ВРИ: для объектов складского назначения, участок размежеван от 2-3 га. цена за сотку 150 000 руб. Получены все тех условия (газ, свет, вода, канализация). Собственник. Есть участки по 2 га.	Земельный участок правильной формы, размером 125м х 80м, с хорошей транспортной доступностью и подъездом (асфальт). Вид разрешенного использования: для строительства производственно-складского комплекса. На участке два склада, площадью по 500 кв.м, и офисное здание, площадью 130 кв.м. Есть проект на строительство 5-ти тысячного складского комплекса (проект оплачен). Центральные коммуникации (водоснабжение и водоотведение) оплачены и подведены к границе участка. Электрические мощности 600 кВт, распределительный узел в собственности.	. ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! 120 000 руб/сотка земли промышленно-складского назначения. Удобный съезд с М-2 (Симферопольское шоссе) с 2-х направлений, практически сразу при съезде. По градостроительным регламентам - это зона П (Производство и склады). Подъездная дорога с твердым покрытием для всех типов большегрузного транспорта. Получены Технические условия на подключения к центральным городским коммуникациям (Водоснабжение, водоотведение, газоснабжение). Электричество подведено 670 Квт, есть возможность увеличить до 2 Мвт. Рельеф участка ровный, с небольшим градусом уклона, находится на возвышенности. Без обременений. Участок можно увеличить до 5га и более. Возможна рассрочка в оплате.	Участки категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенное использование: для размещение промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра объектов придорожного сервиса . Полностью готовы к освоению в целях Вашего бизнеса. Участки смежные, расположены в 20 км от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе. Расположены участки в непосредственной близости к крупным населенным пунктам - г. Подольск и г. Климовск, которые исторически имеют промышленную специализацию, а также крайне удачное транспортное расположение, выезд на скоростное Симферопольское шоссе, а расположение в 20 км от Московской Кольцевой Автомобильной Дороги и 5 км от строящейся Центральной Кольцевой Автомобильной Дороги обеспечивает лучшую логистическую доступность к крупнейшему для большинства отраслей рынку России - Московскому региону. Преимущества: Участки смежные, вдоль одного проходит новая дорога, по границе вода, канализация (колодец в углу участка, ГАЗ через дорогу мощность зарезервирована,электрическая подстанция через дорогу 12000 руб/кВт. При покупке ДВУХ УЧАСТКОВ одновременно,ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ СКИДКА!!!	Предлагается к продаже от Собственника участок площадью 17029 кв.м. Земли населенных пунктов. Разрешенное использование : для размещения промышленных, складских объектов, делового центра. Участок находится на территории развитого технопарка Коледино в 20 км. от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе, в 5 км. от ЦКАД , что обеспечивает отличную логистическую доступность. Рядом торговые центры Метро,Леруа Мерлен,Глобус. Коммуникации по границе участка (вдоль дороги): газ , вода, канализация (имеются тех.условия). По договору о технологическом присоединении к электрическим сетям зарезервирована мощность в размере 660 кВт. Промышленные Подольск и Климовск - кадровый резерв и инфраструктура для деятельности Вашего предприятия. Возможен мотивированный торг.
Источник	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/168470502/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234000912/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/218806419/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/164814505/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/230764110/
Цена за 1 сот. рублей	**101 666,67**	**520 000**	**120 000**	**325 000**	**229 411,77**

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог № 11	Аналог № 12
Площадь, сот	1000	152	130	4 600	237	134	120
Цена предложения, рублей	367 924 500	25 080 000	17 000 000	1 523 207 430	40 000 000	33 500 000	4 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	деревня Большое Толбино, Подольский район, Московская область	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область	Лаговское сельское посеение, деревня Лаговское, Подольск, Московская область	деревня Большое Толбино, Подольский район, Московская область	деревня Алтухово, Подольский район, Московская область	деревня Коледино, Подольский район, Московская область	Московская область, Подольск городской округ,Подольск, Львовский мкр
Описание	Продается участок площадью 10 га, промышленного назначения с возможностью заведения коммуникаций. Есть возможность увеличения площади участка до 46 га. Месторасположение: Московская область, Подольский район, в районе деревни Большое Толбино. Удобная транспортная доступность, 1 линия внутреннего кольца А-107.	Продажа земельного участка промышленного назначения с ГПЗУ на А-107, Дмитрово, г.о. Подольск, Москва. 37 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Асфальтированный подъезд. Возможность увеличения площади или межевание. Электричество по границе. ГПЗУ: под склады и производство.	Продается участок площадью 130 соток, примыкает к трассе Крым. Расположение: Московская область, г.о. Подольск, деревня Лаговское. Удобная транспортная доступность: Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД. Коммуникации: электроснабжение. Категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - промышленные земли(складские помещения). Оформлено в собственность.	Продается земельный участок общей площадью 46 га в Подольском районе Московской области, деревня Большое Толбино. Участок расположен на первой линии внутреннего кольца А-107. Участок межуется от 1 га. Удобная транспортная доступность, есть возможность заведения коммуникаций	Возможно размещение ЖБИ.	Продажа земли промышленного назначения в Подольском районе Московской области. Участок с возможностью подключения всех коммуникаций.	Симферопольское шоссе 30 км от МКАД, Подольск, мкр. Львовский. Участок 1.2 га, кроме капитальных строений. Участок 1.2 га / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов. Коммуникации - электричество 63 кВт, подключено; газ по границе участка; центральный водопровод; центральная канализация. Подъездная дорога: плиты. Необходимая инфраструктура: Приличное окружение. Общественный транспорт - ж/д станция Львовская в 10 минут пешком. Административная принадлежность: Московская область, городской округ Подольск (Подольский район). Симферопольское ш., 30 км от МКАД, пос. Львовский, Подольского района, 1,2 га все центральные коммуникации, категория земли населенных пунктов, свет 63 кВт, центральное водоснабжение, центральная канализация, получены ТУ на газ. Можно под парковку, стоянку, автошколу, склады, под сельхоз. назначение, кроме капитальных строений.
Источник	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_sklad_v_bolshom_tolbino_10_ga/	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_zemlya_s_gpzu_1_52_ga_dmitrovo_a_107/	https://www.domofond.ru/uchastok zemli-na-prodazhu-podolsk-196103837	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_pod_razmeshchenie_sklada_v_bolshom_tolbino_46_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_altukhovo_2_37_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_koledino_1_34_ga/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/225349540/
Цена за 1 сот, рублей	**367 925**	**165 000**	**130 769**	**331 132**	**169 492**	**250 000**	**33 334**

Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 33 334 до 520 000 рублей

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы спрофессиональными 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 – 2018, том.1,2.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.

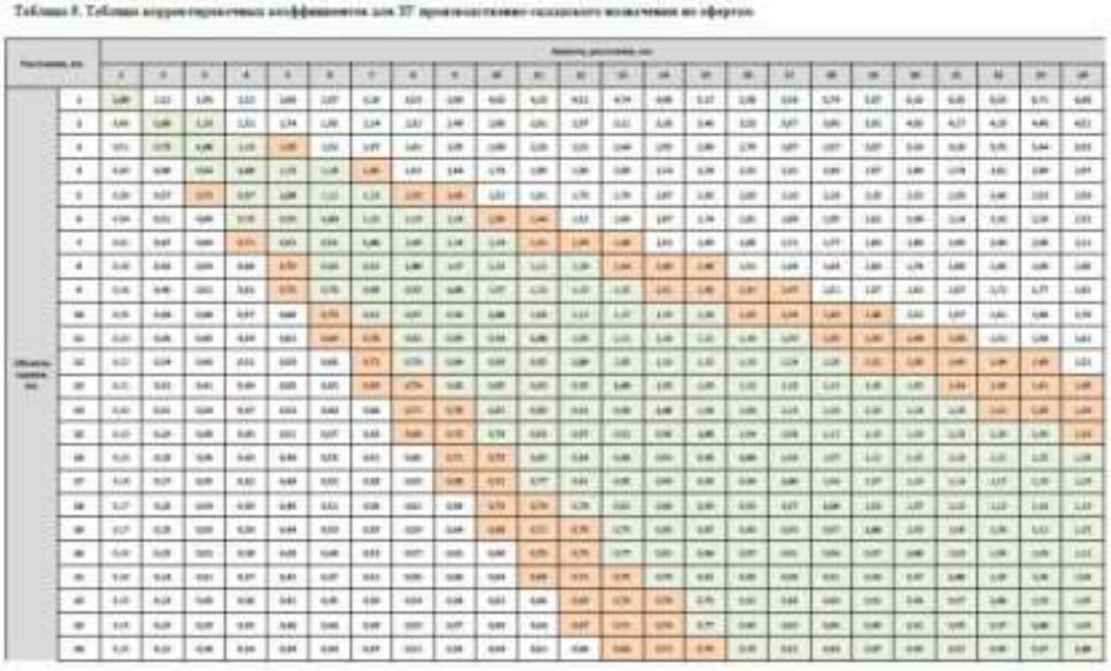


Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЛУ торгового назначения по эффекту

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЛУ офисно-административного назначения по эффекту

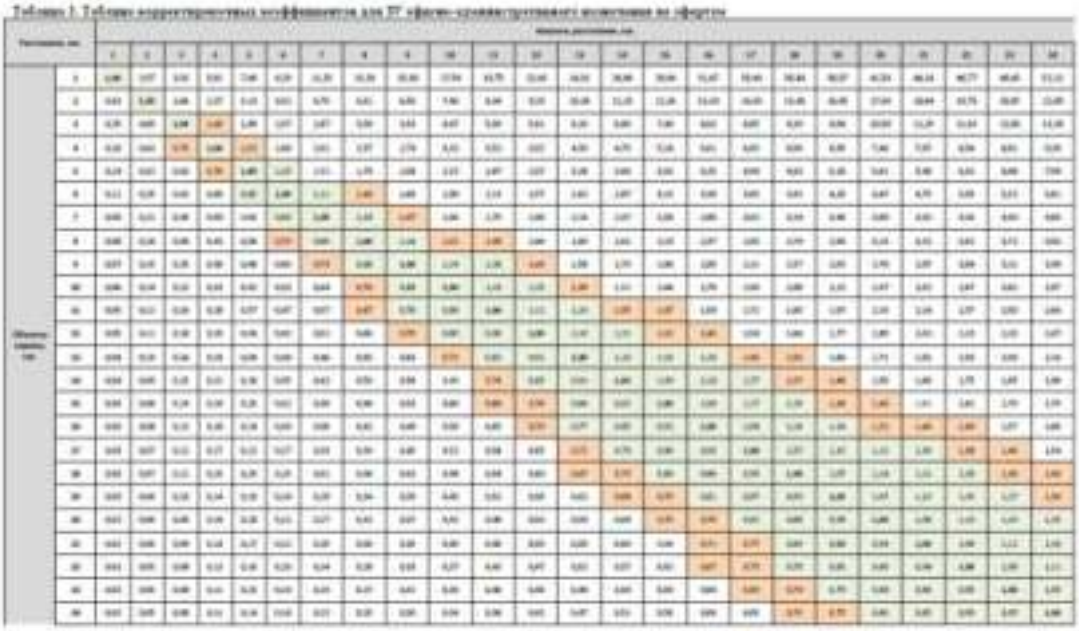


Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Право	Торговое и гаражное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилая зона	Произв.-склады.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,914	0,248	-	0,655
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,270	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,069
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1		0,832	0,710	0,308	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,190	0,085
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,691	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,869	0,314	0,260	0,064
9.	Ростов-на-Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,288	0,132	0,054
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,856	0,808	0,578	0,292	0,187	0,049
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,793	0,608	0,347	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,360	0,294	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,606	0,376	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,870**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,086
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,079
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,076
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,845	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,910	0,845	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,901	0,855	0,599	0,311	0,239	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	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	$РС = 342\,028*(Расстояние\ от\ центра)^{-1,138}$	0,803	0,896	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	$ППА = 152\,168*(Расстояние\ от\ центра)^{-1,097}$	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	$РС = 443\,758*(Расстояние\ от\ центра)^{-1,312}$	0,882	0,938	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	$ППА = 187\,877*(Расстояние\ от\ центра)^{-0,959}$	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	$РС = 54\,739*(Расстояние\ от\ центра)^{-0,607}$	0,840	0,916	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственное	$ППА = 42\,811*(Расстояние\ от\ центра)^{-0,508}$	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое	$РС = 57\,043*(Расстояние\ от\ МКАД)^{-0,58}$	0,779	0,882	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	$РС = 15\,799*(Расстояние\ от\ МКАД)^{-0,817}$	0,765	0,874	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственное	$РС = 8\,792,5*(Расстояние\ от\ КАД)^{-0,749}$	0,828	0,910	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	Ярославль						
	Оферты						
4.1.	Производственное	$РС = 10\,615*(Расстояние\ от\ центра)^{-1,027}$	0,917	0,957	руб./кв. м	км.	Очень высокая

**Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):*

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая

Источник:СРК-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

Наименование фактора	Значимость фактора
Местоположение земельного участка	0,22
Расположение относительно автомагистралей	0,12
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Передаваемые имущественные права	0,11
Наличие электроснабжения на участке	0,08
Свободный подъезд	0,08
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
Наличие газоснабжения на участке	0,06
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
Инженерно-геологические условия	0,05
Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

Наименование фактора	Значимость фактора
Местоположение земельного участка	0,34
Расположение относительно красной линии	0,17
Передаваемые имущественные права	0,13
Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
Наличие электроснабжения на участке	0,10
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,30
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

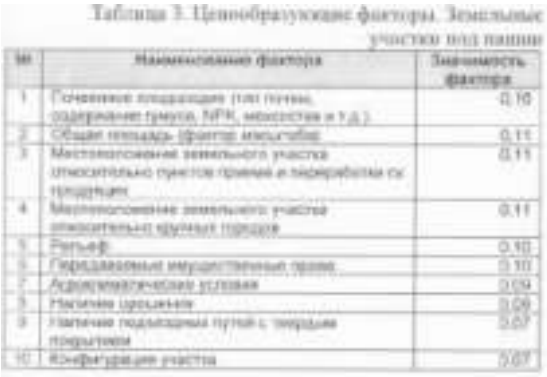


Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенные показатели (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехсостав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки сх продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,09
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под карьеры угольа

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (электрифицирован комплекса, жилочных фонд)	0,20
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[1]						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,40	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>1
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,25	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,28	1,32
	0,5-1,0	0,79	0,90	1,00	1,13	1,19
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,88	1,00	1,05
	>1	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,08	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,96	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,38	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,28
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 54

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

Источник: *Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки том 3» под ред. Лейфер Л.А.*

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.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…16%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…14%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9…21%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…7%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-27%	Москва, С-П.
Земли малых населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	12…20%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11…18%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4…8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0…17%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0…10%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	7…18%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…7%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0…23%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	7…15%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выхода на федеральную или муниципальную трассу	Выход свыше 2 км.	0…10%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…11%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5…18%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	5…9%	М.О.

Источник: СРК-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на торг при продаже 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)	6-9 (7.5)	4-7 (4.5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5.5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-8 (5)	7-10 (8.5)	5-7 (6)	5-9 (7)	4-8 (5)	7-9 (8)	5-8 (6.5)	9-12 (10.5)	9-12 (10.5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7.5)	4-5 (4.5)	7-9 (8)	6-7 (6.5)	7-10 (8.5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5.5)	8-10 (9)	4-7 (5.5)	8-11 (10)	8-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4.5)	6-8 (7.5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5.5)	8-10 (9.5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9.5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-6 (5.5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8.5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10.5)
Средняя по крупным городам в том 2020 г.	**4,6**	**7,2**	**5,2**	**8,3**	**4,9**	**8,7**	**5,9**	**10,0**	**10,5**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5.5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10.5)	8-12 (10.5)
Омск	5-8 (6.5)	7-9 (8.5)	4-6 (5)	8-11 (9.5)	5-8 (6.5)	9-12 (10.5)	5-8 (6.5)	10-12 (11)	10-13 (11.5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10.5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	6-10 (9.1)	5-6 (6.5)	10-12 (11)	8-9 (10.5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (10)	4-7 (5.5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-11 (10)
Средняя по средним городам в том 2020 г.	**5,1**	**8,1**	**5,7**	**9,4**	**5,9**	**10,0**	**6,8**	**10,5**	**11,3**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в том 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9.5)	4-7 (5.5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7.5)	11-14 (12.5)	10-13 (11.5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже при собственности живется в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД 26-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

ВЫВОДЫ: *Основываясь на анализе рынка недвижимости можно сделать следующий вывод: Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 21 127 до 1 193 333 рублей за сотку, в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.*

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГОИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8].В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) 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.

Законодательная допустимость: предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании, категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-Vклассов опасности.

- ✓ **Физическая возможность**: рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для строительства складов.

Согласно ПОСТАНОВЛЕНИЯ от 16 января 2012 г. N 24/54 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, установленное Правительством Московской области, коэффициент застройки складскими объектами составляет 60% от свободного земельного участка.

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Не смотря на то, что оцениваемый объект является единичным активом предприятия рассмотрение оценки справедливой стоимости для него как единичного актива готового для реализации не целесообразно. Предприятие в данном районе имеет массу аналогичных активов и ведет организационную работу по застройке территории. На части земельных участков предприятия в этом районе ведется строительство различных объектов и создается необходимая инфраструктура для развития района. Местоположение оцениваемого объекта таково, что через два года, за счет развития инфраструктуры он будет экономически интересен для инвестора по застройке в соответствии с разрешенным использованием.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования является максимальная стоимость земельного участка, рассчитанная по остаточному методу.

Так как в данном отчете оценивается свободный земельный участок, полученный результат любым методом оценки с учетом принятых условий в данном разделе будет соответствовать максимальной эффективности в экономической обстановке на дату оценки.

Таблица 3

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная допустимость	**-**	**+**	**-**

Физическая возможность	**+**	**+**	**-**
Экономическая целесообразность	**-**	**+**	**-**
Максимальная эффективность	**+**	**+**	**-**
Итого	**2**	**4**	**0**

Выводы:

Основываясь на проведенном анализе рынка, и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, площадь земельного участка, вид разрешенного использования и проведенные расчеты можно сделать следующий вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

стоимости аналогов подобных оцениваемым (на основании информации, взятых из открытых источников);

техническом состоянии и наличие дефектов объектов аналогов (на основании информации взятой из открытых источников).

Доходный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках доходного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

4. 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.

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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 метода расчета сравнительным подходом

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Aj – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

Kij – величина относительной корректировки (процентной), %;

K'ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

Vj – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием МСП, рассчитывается в следующей последовательности:

- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- выбор и описание объектов-аналогов;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом, выбор их напрямую влияет на результат.

Выбор единиц сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка используются различные единицы сравнения.

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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.

Выбор элементов сравнения

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

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

Выбор и описание объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО № 1 и ФСО № 7:

Согласно п.14 ФСО№1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752с.

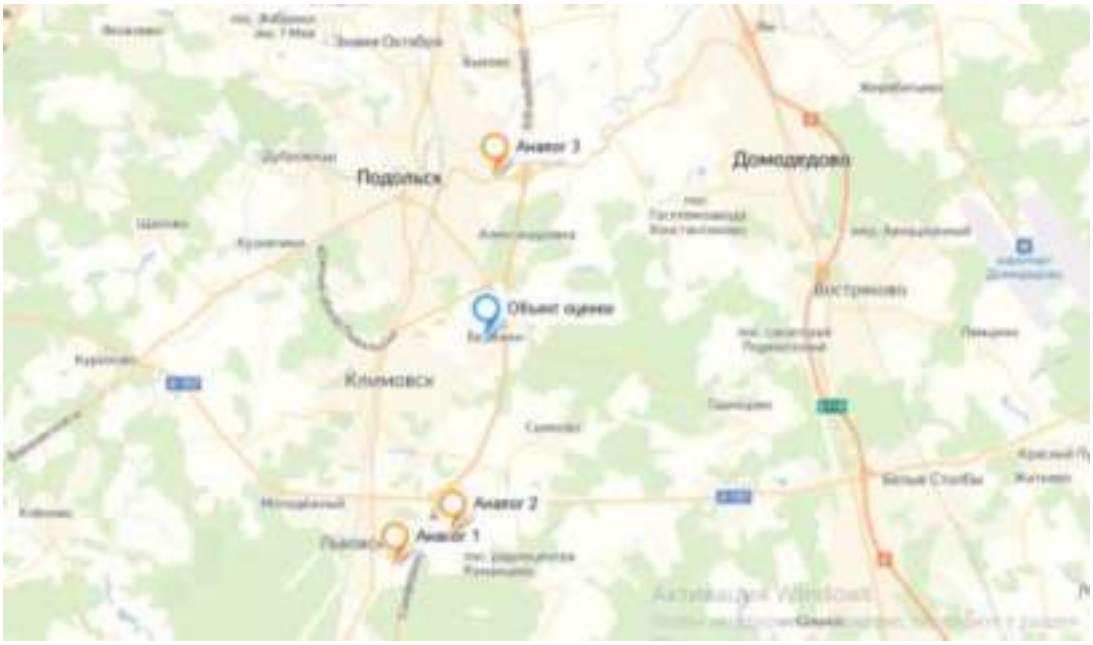


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов- аналогов

Таблица 4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ДО 100 СОТОК.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		17 000 000	10 000 000	30 500 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-196103837	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-212221770	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/168470502/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		17 000 000	10 000 000	30 500 000
Общая площадь, сот.	сот	До 100	130	88	300
Цена за ед. площади	руб/сот		130 769	113 636	101 666,67
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/сот		130 769	113 636	101 666,67
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		130 769	113 636	101 666,67
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	98 863,32	88 450,00
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	98 863,32	88 450,00
Местоположение		Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Коледино От МКАД:23 км	Лаговское сельское посеение, деревня Лаговское, Подольск, Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД	Московская область, городской округ Подольск, квартал производственных территорий Алтухово От МКАД:29 км	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 47 От МКАД:17 км
Корректировка	%		0,0%	0%	-14,23%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	98 863,32	75 863,57
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	До 100	130	88	300
Корректировка	%		+11%	0%	+28%
Скорректированная цена	руб/сот		126 283,62	98 863,32	97 105,37
Назначение		для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	для размещения объектов оптово-розничной торговли, производственно-складского комплекса, стоянок автотранспорта, объектов дорожного сервиса и др	для объектов складского назначения
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		126 283,62	98 863,32	97 105,37
Инженерные коммуникации		по границе	электричество	Газоснабжение, электричество	По границе
Корректировка	%		-2%	-5,92%	0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		123 757,95	93 010,61	97 105,37
Количество корректировок			3	2	3
1/ n			0,3333333	0,5	0,333333333
Сумма (1/ n)			1,1666667		
Весовые коэффициенты			0,2857143	0,428571	0,285714286
Цена за ед. общей площади	руб/сот		102 965,50		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		1 029,65		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на цену предложения:

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 №26 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на торг при продаже для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-7 (4,5)	5-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-8 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-13 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-8 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Средние по крупным городам в мае 2020 г.	**4,6**	**7,2**	**5,2**	**8,3**	**4,9**	**8,7**	**5,9**	**10,0**	**10,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	8-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-[illegible] (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	6-10 (9,5)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	8-9 ([illegible])	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-12 (10)
Средние по средним городам в мае 2020 г.	**5,1**	**8,1**	**5,7**	**9,4**	**5,9**	**10,9**	**6,8**	**10,5**	**11,3**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже при собственности живется в марте и в мае, а самые низкие – в июле и декабре

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

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: до 100 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно:130, 88, 300 сот.

Следует ввести корректировку на основании *«Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,*

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка равняется(Са/Со-1)*100%

Таблица 5

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	До 100	130	88	300
Общая площадь, га	До 1	1,3	0,88	3
Коэффициент	1	1,11	1	1,28
Корректировка		+11%	0%	+28%

Местоположение

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

Расстояние от МКАД, км	Север	Восток	Юг	Запад
1 - 20	3 516	4 083	2 410	недостаточно данных
20 - 40	2 163	1 140	2 067	недостаточно данных
40 - 60	1 333	1 030	1 413	недостаточно данных
60 - 100	877	1 171	898	недостаточно данных
более 100	400	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги 1 и объект оценки находятся в диапазоне от 20-40 км от МКАДа

Корректировка не требуется.

Согласно данным анализа рынка объект аналог 3 находятся в диапазоне 1-20 км от МКАДа по южному направлению: 2410 руб./кв. м.

объект оценки находится в диапазоне от 20-40 км от МКАДа:2067 руб./кв. м.

Корректировка составляет: (2 067 руб./кв. м./2410 руб./кв. м.-1)*100%= -14,23%

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. 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 сентябре 2020 года. Корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника СБОРНИК

КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017, http://www.areall.ru.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

Таблица 64. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,05	1,10
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,03	1,08
коммуникации подведены от существующих сетей	**0,95**	0,98	1,00	1,05
Возможно увеличение мощности	0,91	0,93	0,95	1,00

Таблица 69. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены , но имеются возможности подключения к существующим или имеются техусловия	**0,98**	**1,00**	**1,03**	**1,04**
коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, дополнительно автономных	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 74. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,03	1,03
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,99	1,00	1,02	1,02
коммуникации подведены от существующих сетей	0,97	0,98	1,00	1,00
наличие очистных сооружений	0,97	0,98	1,00	1,00

Водоотведение - составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твёрдых и жидких продуктов жизнедеятельности человека,

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены , имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,06	1,07
коммуникации не подведены , имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,94	0,96	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 6

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	электричество	Газоснабжение, электричество	по границе
Коэффициент электричество	1	0,98	0,98	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1
Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	0,96	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	0,98	0,9408	1
Корректировка		-2%	-5,92%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = Кэ*Кв*Кк*Кг				
Корректировка= (Са/Соо-1)*100%				

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $Bi = \frac{1/ВКi}{1/\sum ВКi}$

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

Таблица 7 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 100-250 СОТОК.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		17 000 000	10 000 000	30 500 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-196103837	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-212221770	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/168470502/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		17 000 000	10 000 000	30 500 000
Общая площадь, сот.	сот	от 100-250	130	88	300
Цена за ед. площади	руб/сот		130 769	113 636	101 666,67
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/сот		130 769	113 636	101 666,67
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		130 769	113 636	101 666,67
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	98 863,32	88 450,00
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	98 863,32	88 450,00
Местоположение		Московская область, Подольский район, с/пос.Лаговское, вблизи д. Коледино От МКАД:23 км	Лаговское сельское посеение, деревня Лаговское, Подольск, Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД	Московская область, городской округ Подольск, квартал производственных территорий Алтухово От МКАД:29 км	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 47 От МКАД:17 км

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0,0%	0%	-14,23%
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	98 863,32	75 863,57
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	от 100-250	130	88	300
Корректировка	%		0%	-10%	+15%
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	88 976,99	87 243,10
Назначение		для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	для размещения объектов оптово-розничной торговли, производственно-складского комплекса, стоянок автотранспорта, объектов дорожного сервиса и др	для объектов складского назначения
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	88 976,99	87 243,10
Инженерные коммуникации		по границе	электричество	Газоснабжение, электричество	По границе
Корректировка	%		-2%	-5,92%	0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		111 493,65	83 709,55	87 243,10
Количество корректировок			2	3	3
1/ n			0,5	0,333333	0,333333333
Сумма (1/ n)			1,1666667		
Весовые коэффициенты			0,4285714	0,285714	0,285714286
Цена за ед. общей площади	руб/сот		96 626,61		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		966,27		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на цену предложения:

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 №26 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на торг при продаже объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-7 (4,5)	5-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-8 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-13 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-8 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Средние по крупным городам в мае 2020 г.	**4,6**	**7,2**	**5,2**	**8,3**	**4,9**	**8,7**	**5,9**	**10,0**	**10,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	8-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-[illegible] (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	6-10 (9,5)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	8-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10)
Средние по средним городам в мае 2020 г.	**5,1**	**8,1**	**5,7**	**9,4**	**5,9**	**10,9**	**6,8**	**10,5**	**11,3**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже при собственности являются в марте и в мае, а самые максимальные – в июле и декабре.

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

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: от 100-250 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно:130, 88, 300 сот.

Следует ввести корректировку на основании *«Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,*

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,38
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка равняется(Са/Со-1)*100%

Таблица 8

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	от 100-250	130	88	300
Общая площадь, га	от 1 -2,5	1,3	0,88	3
Коэффициент	1	1	0,90	1,15
Корректировка		0%	-10%	+15%

Местоположение

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

Расстояние от МКАД, км	Север	Восток	Юг	Запад
1 - 20	3 516	4 083	2 410	недостаточно данных
20 - 40	2 163	1 140	2 067	недостаточно данных
40 - 60	1 333	1 030	1 413	недостаточно данных
60 - 100	877	1 171	898	недостаточно данных
более 100	400	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги 1 и объект оценки находятся в диапазоне от 20-40 км от МКАДа

Корректировка не требуется.

Согласно данным анализа рынка объект аналог 3 находятся в диапазоне 1-20 км от МКАДа по южному направлению: 2410 руб./кв. м.

объект оценки находится в диапазоне от 20-40 км от МКАДа:2067 руб./кв. м.

Корректировка составляет: (2 067 руб./кв. м./2410 руб./кв. м.-1)*100%= -14,23%

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. 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 сентябре 2020 года. Корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника СБОРНИК

КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017, http://www.areall.ru.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

Таблица 64. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,05	1,10
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,03	1,08
коммуникации подведены от существующих сетей	**0,95**	0,98	1,00	1,05
Возможно увеличение мощности	0,91	0,93	0,95	1,00

Таблица 69. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены , но имеются возможности подключения к существующим или имеются техусловия	**0,98**	**1,00**	**1,03**	**1,04**
коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, дополнительно автономных	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 74. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,03	1,03
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,99	1,00	1,02	1,02
коммуникации подведены от существующих сетей	0,97	0,98	1,00	1,00
наличие очистных сооружений	0,97	0,98	1,00	1,00

Водоотведение - составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твёрдых и жидких продуктов жизнедеятельности человека,

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены , имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,06	1,07
коммуникации не подведены , имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,94	0,96	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 9

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	электричество	Газоснабжение, электричество	по границе
Коэффициент электричество	1	0,98	0,98	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1
Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	0,96	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	0,98	0,9408	1
Корректировка		-2%	-5,92%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = Кэ*Кв*Кк*Кг				
Корректировка= (Са/Соо-1)*100%				

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $Bi = \frac{1/ВКi}{1/\sum ВКi}$

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

Таблица 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 250-500 СОТОК.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		17 000 000	10 000 000	30 500 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-196103837	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-212221770	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/168470502/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		17 000 000	10 000 000	30 500 000
Общая площадь, сот.	сот	от 250-500	130	88	300
Цена за ед. площади	руб/сот		130 769	113 636	101 666,67
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/сот		130 769	113 636	101 666,67
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		130 769	113 636	101 666,67
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	98 863,32	88 450,00
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	98 863,32	88 450,00
Местоположение		Московская область, Подольский район, с/пос.Лаговское, вблизи д. Коледино От МКАД:23 км	Лаговское сельское посеение, деревня Лаговское, Подольск, Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД	Московская область, городской округ Подольск, квартал производственных территорий Алтухово От МКАД:29 км	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 47 От МКАД:17 км
Корректировка	%		0,0%	0%	-14,23%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		113 769,03	98 863,32	75 863,57
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	от 250-500	130	88	300
Корректировка	%		-13%	-22%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 979,06	77 113,39	75 863,57
Назначение		для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	для размещения объектов оптово-розничной торговли, производственно-складского комплекса, стоянок автотранспорта, объектов дорожного сервиса и др	для объектов складского назначения
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 979,06	77 113,39	75 863,57
Инженерные коммуникации		по границе	электричество	Газоснабжение, электричество	По границе
Корректировка	%		-2%	-5,92%	0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		96 999,47	72 548,28	75 863,57
Количество корректировок			3	3	2
1/ n			0,3333333	0,333333	0,5
Сумма (1/ n)			1,1666667		
Весовые коэффициенты			0,2857143	0,285714	0,428571429
Цена за ед. общей площади	руб/сот		80 955,17		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		809,55		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на цену предложения:

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 №26 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на торг при продаже для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-7 (4,5)	5-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-8 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Средние по крупным городам в зим 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,3	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	8-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-[illegible] (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9,5)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	8-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Средние по средним городам в зим 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,5	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в зим 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже при собственности живется в марте и в зим, а самые низкие – в июле и декабре

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

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: от 250 – 500 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно:130, 88, 300 сот.

Следует ввести корректировку на основании *«Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,*

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка равняется(Са/Со-1)*100%

Таблица 11

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	от 250-500	130	88	300
Общая площадь, га	от 2,5-5	1,3	0,88	3
Коэффициент	1	0,87	0,78	1
Корректировка		-13%	-22%	0%

Местоположение

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

Расстояние от МКАД, км	Север	Восток	Юг	Запад
1 - 20	3 516	4 083	2 410	недостаточно данных
20 - 40	2 163	1 140	2 067	недостаточно данных
40 - 60	1 333	1 030	1 413	недостаточно данных
60 - 100	877	1 171	898	недостаточно данных
более 100	400	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги 1 и объект оценки находятся в диапазоне от 20-40 км от МКАДа

Корректировка не требуется.

Согласно данным анализа рынка объект аналог 3 находятся в диапазоне 1-20 км от МКАДа по южному направлению: 2410 руб./кв. м.

объект оценки находится в диапазоне от 20-40 км от МКАДа:2067 руб./кв. м.

Корректировка составляет: (2 067 руб./кв. м./2410 руб./кв. м.-1)*100%= -14,23%

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. 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 сентябре 2020 года. Корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника СБОРНИК

КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017, http://www.areall.ru.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

Таблица 64. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,05	1,10
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,03	1,08
коммуникации подведены от существующих сетей	**0,95**	0,98	1,00	1,05
Возможно увеличение мощности	0,91	0,93	0,95	1,00

Таблица 69. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены , но имеются возможности подключения к существующим или имеются техусловия	**0,98**	**1,00**	**1,03**	**1,04**
коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, дополнительно автономных	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 74. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,03	1,03
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,99	1,00	1,02	1,02
коммуникации подведены от существующих сетей	0,97	0,98	1,00	1,00
наличие очистных сооружений	0,97	0,98	1,00	1,00

Водоотведение - составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твёрдых и жидких продуктов жизнедеятельности человека,

Объект оценки / Объект-аналог	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены , имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,06	1,07
коммуникации не подведены , имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,94	0,96	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 12

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	электричество	Газоснабжение , электричество	по границе
Коэффициент электричество	1	0,98	0,98	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1
Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	0,96	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	0,98	0,9408	1
Корректировка		-2%	-5,92%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = Кэ*Кв*Кк*Кг				
Корректировка= (Са/Соо-1)*100%				

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $Bi = \frac{1/ВКi}{\sum 1/ВКi}$

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

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: 105 370 000 рублей

В том числе:

Таблица 13

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	**Ближайший н. п.**	**Площадь, кв. м.**	**Стоимость 1 кв. м., рубли**	**Справедливая стоимость участка**	**Справедливая стоимость участка, округленно, руб.**
50:27:0020709:2328	Коледино	3765	1029,65	3 876 632,25	3 880 000
50:27:0020709:2338	Коледино	3488	1029,65	3 591 419,20	3 590 000
50:27:0020709:2337	Коледино	15543	966,27	15 018 734,61	15 020 000
50:27:0020709:2340	Коледино	25634	809,55	20 752 004,70	20 750 000
50:27:0020709:2341	Коледино	9211	1029,65	9 484 106,15	9 480 000
50:27:0020709:2344	Коледино	24150	966,27	23 335 420,50	23 340 000
50:27:0020709:2329	Коледино	12943	966,27	12 506 432,61	12 510 000
50:27:0020709:2339	Коледино	17385	966,27	16 798 603,95	16 800 000
Итого				105 363 353,97	105 370 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице14

Таблица 14

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	105 370 000
Доходный подход	Не применялся

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

учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;

наличие необходимой информации для реализации метода;

достоверность имеющейся информации;

учет специфических особенностей объекта оценки;

учет влияния возможных рисков при определении стоимости;

отражение тенденции развития рыночной ситуации.

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

Таблица 15

	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 16:

Таблица 16

№ 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%

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

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 17

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, земельного участка, по состоянию на 16 сентября 2020 года, с учетом округления составляет:

105 370 000

(Сто пять миллионов триста семьдесят тысяч) рублей, без учета НДС[3]

в том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
50:27:0020709:2328	Коледино	3765+/-21	3 880 000
50:27:0020709:2338	Коледино	3488+/-21	3 590 000
50:27:0020709:2337	Коледино	15543+/-44	15 020 000
50:27:0020709:2340	Коледино	25634+/-56	20 750 000
50:27:0020709:2341	Коледино	9211+/-34	9 480 000
50:27:0020709:2344	Коледино	24150+/-54	23 340 000
50:27:0020709:2329	Коледино	12943+/-40	12 510 000
50:27:0020709:2339	Коледино	17385+/-46	16 800 000
Итого			105 370 000

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 отдельного участка, 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.

[3] НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в текущей редакции.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 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.).

6.3 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.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (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.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.
2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
4. **Итоговая величина стоимости –** стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
10. **Рыночная стоимость**. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;

- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость– это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость– это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. **Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

- ✓ *Сравнительный подход*–совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- ✓ *Доходный подход*–совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
- ✓ *Затратный подход*–совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного

подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относится - *земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.*

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

Ареал 1. Политический и культурный центр города (наиболее престижная часть города): 0,5-0,6.

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

Ареал 3. Центры административных районов города: 0,4.

Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Eldred, PhD
Foreword by Donald Trump

WILEY
John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Элдред, д-р философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Семина

Диалектика
Баланс Бизнес Букс
2007

Владельцы и торговые агенты могут представлять свою собственность «законным куском», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно уступает предложенным конкурентом, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «весьма возможности». Не стоит оценивать любой метраж стандартными мерками.

Насколько точно измерен метраж? Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто скрывают свои способы измерения метража, наивные инвесторы предполагают полагаться на точность измерений и слишком поздно понимают, что вычисления обманчивы. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас предельно важна, вытаскивайте свою рулетку. Измерьте все сами. Отрадите себя от шока, который вы испытаете, обнаружив, что приобрели квадратный фут помещения совсем не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих городах общая стоимость участка со зданием на 30-70% состоит из стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже малейшие отличия в размерах земельного участка или других особенностях могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравним два здания-триплекса (престижные дома). Оба здания приносят практически одинаковый рентный доход. В то же время один триплекс предлагается на продажу по цене 289 тыс. долларов, а другой – по цене 300 тыс. долларов. Если вы заинтересуетесь приобретением такой собственности, предложение за 289 тыс. долларов покажется вам более привлекательным. Но в действительности предложение за 300 тыс. долларов таит в себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (и ограничения) этой собственности предполагает возможность строительства дополнительной, четвертой жилой единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам сооружать еще одно здание, парковку или склад, создать прекрасный вид или улучшить безопасность. Чтобы безошибочно оценить весь потенциал ландшафт, возможности доступа (насколько легко автомобили смогут заезжать и выезжать с территории собственности) и удобства (бытовки, технические коридоры, рабочие и торговые помещения). Сравнение места и особенностей здания позволит вам ощутить разницу между предложениями.

Личная собственность

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здания. Это называется недвижимость. Зачастую владелицы цены может включать и личную собственность – мойки и сушилки, оборудование, фурнитуру, шторы и жалюзи, панные и монтажные кондиционеры, зеркальные стены и прочие атрибуты, не имеющие к цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (в законодательстве классифицируют это как движимое имущество, отличное от недвижимого).

К этому типу имущества относятся торговые автоматы, измерительные приборы, люстры, подъемные двери, мусоросборники, встроенные шкафы и книжные полки, а также встроенные мойки. Соответственно, собственность, включающая личное имущество, стоит меньше денег, нежели собственность без такового. Перед покупкой собственности вам необходимо подробно выяснить, какое личное имущество включено в цену сделки. В некоторых случаях продавец потребует забрать личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши законные права. По этой причине рекомендую прогуляться по всей площади объекта как раз перед закрытием транзакции.

Избегайте недопониманий и разочарований. Согласуйте основные пункты о том, что продавец заберет с собой, а что останется на месте. Внесите это имущество в контракт на приобретение собственности или в специальное приложение.

Уважайте права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Были времена, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, права владельцев, арендные договоры, закладные и многие другие законы были не так уж важны. Тогда ваше главное желание отстаивать собственную свободу могло что-то означать. Но не сегодня.

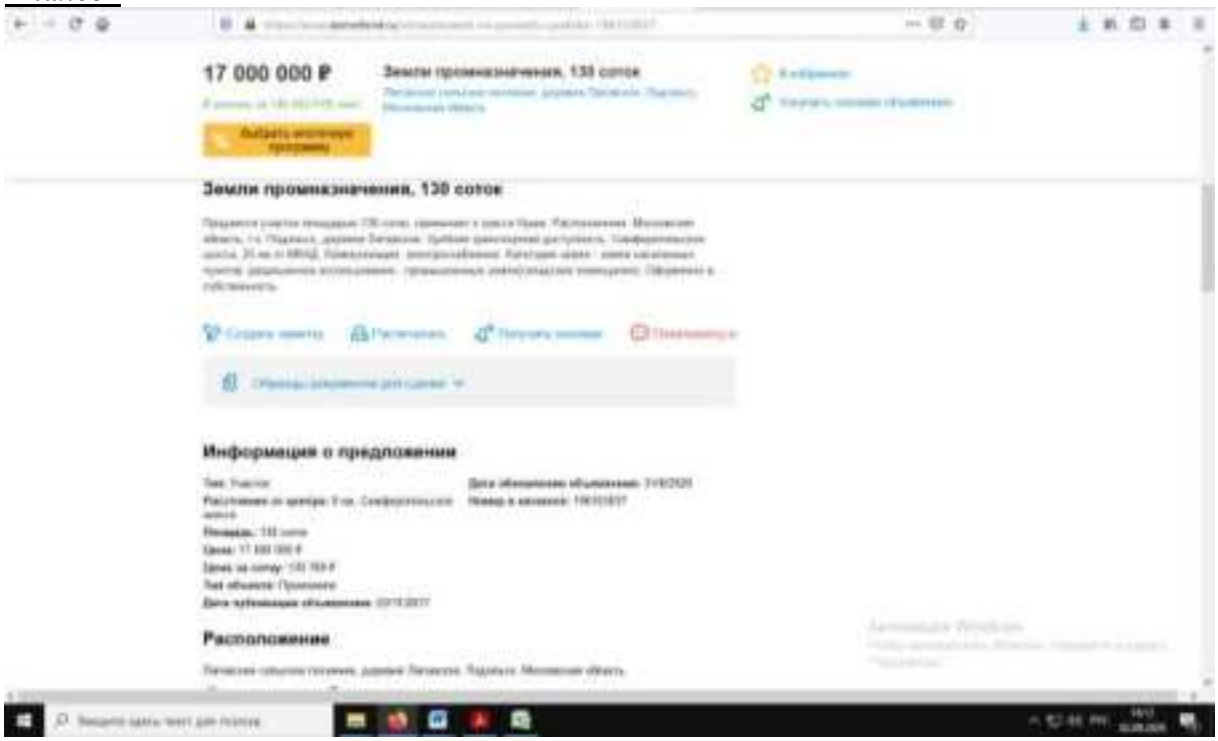
Приложение №1
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 16 января 2012 г. N 24/54 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ

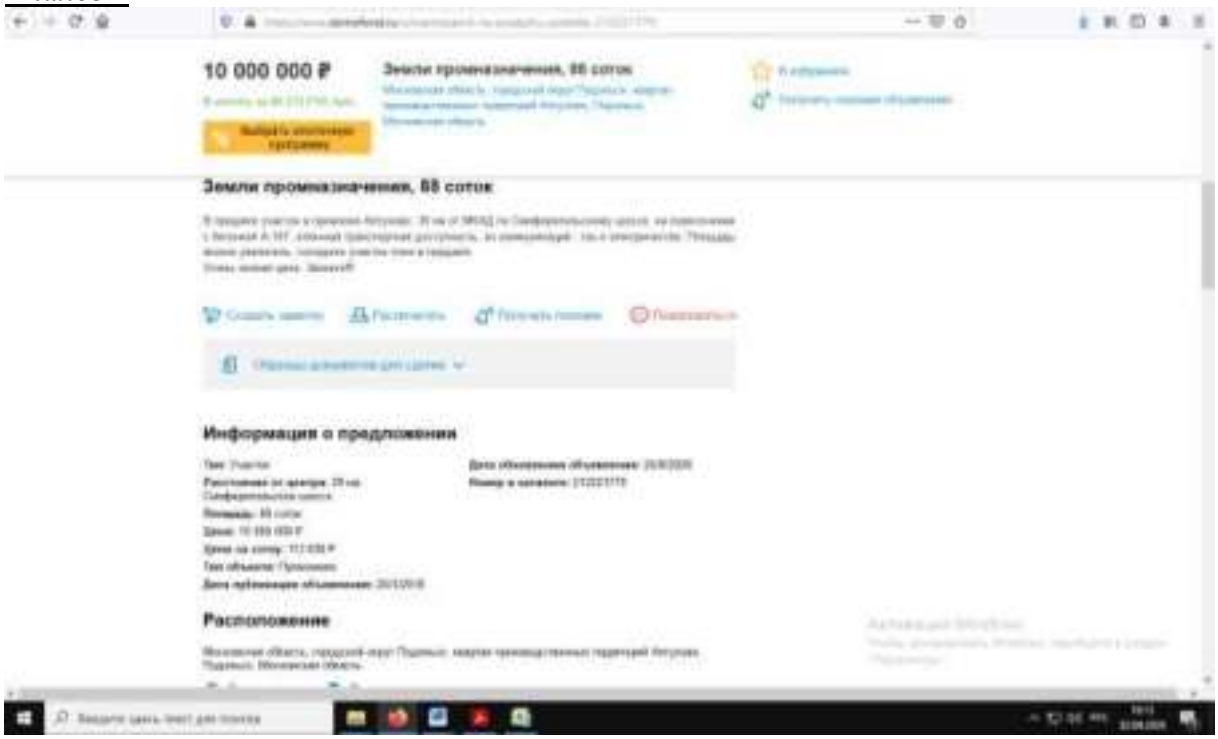
Виды объектов	Коэффициент застройки земельного участка, не более (процент)
1. Коммунальные объекты (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов)	60
2. Складские объекты	60
3. Объекты транспорта	40
4. Объекты оптовой торговли	60
5. Производственные объекты:	
производство пищевых продуктов	50
текстильное и швейное производство	65
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	65
обработка древесины и производство изделий из дерева	45
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	45
издательская и полиграфическая деятельность	55
химическое производство	50
производство резиновых и пластмассовых изделий	50
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	45
производство машин и оборудования	55
производство оптического и электрооборудования	60
производство транспортных средств и оборудования	55
производство мебели	45
обработка вторичного сырья	50

СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

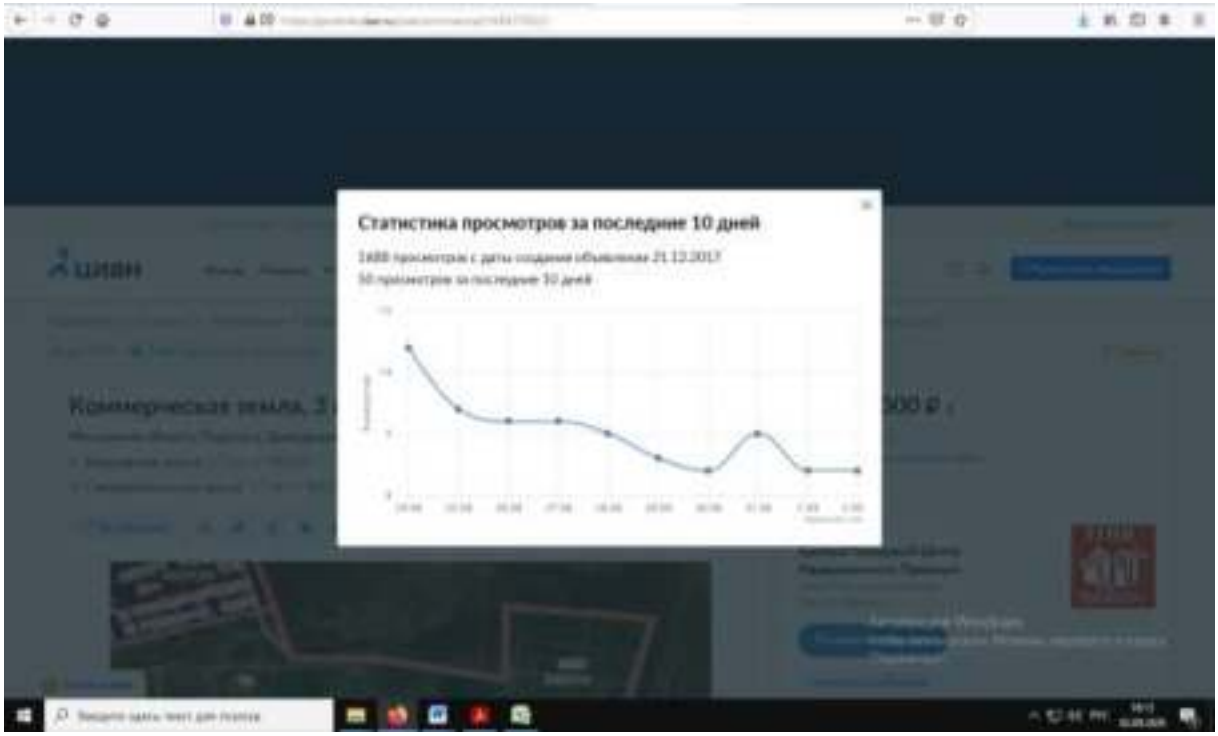
Аналог1

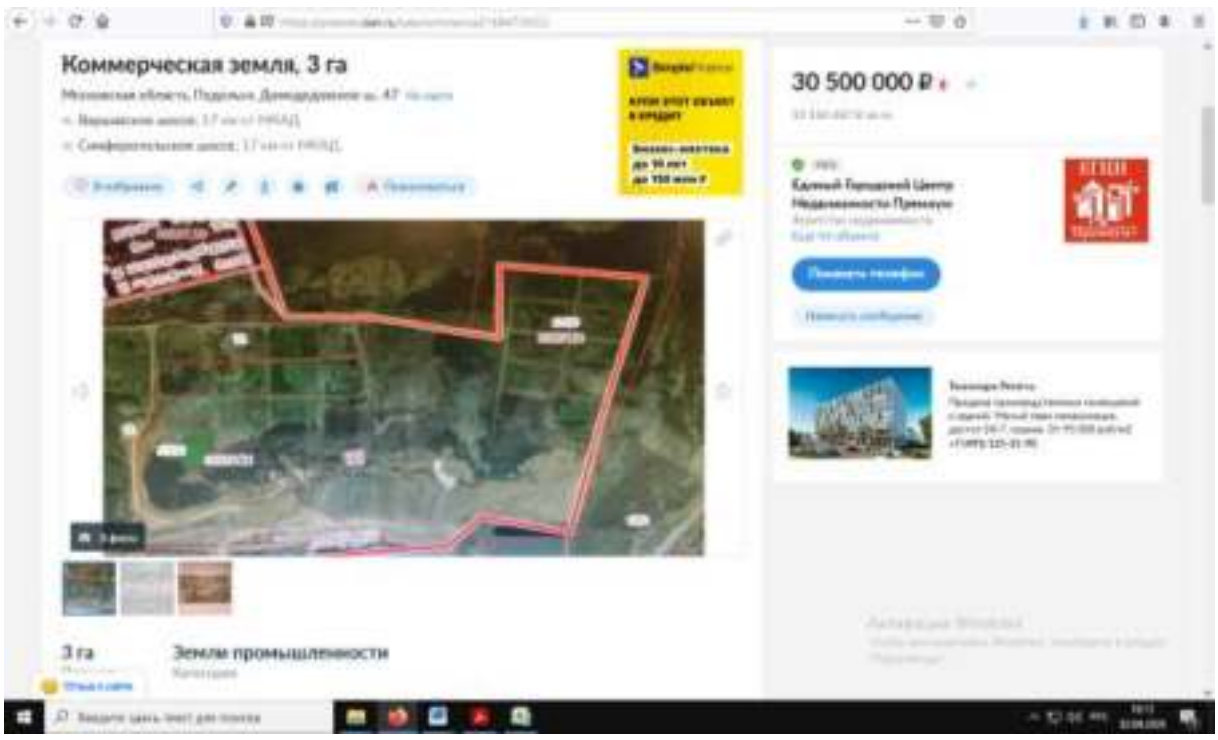


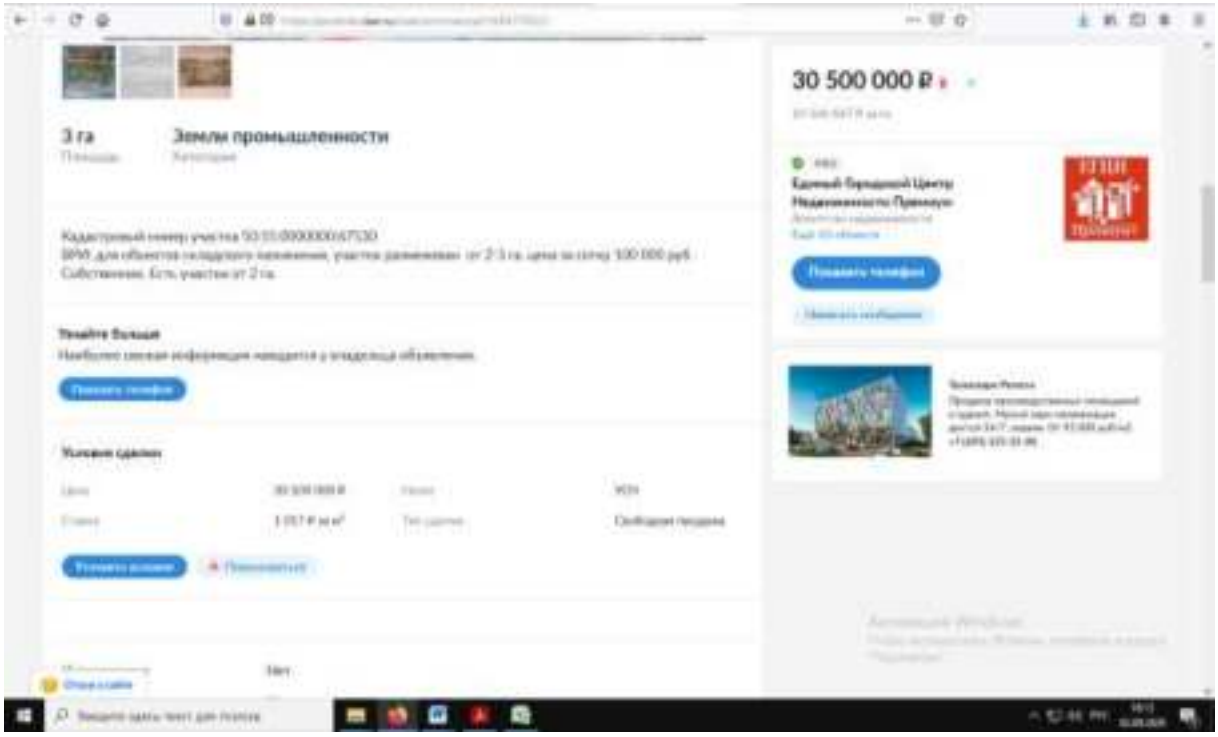
Аналог 2

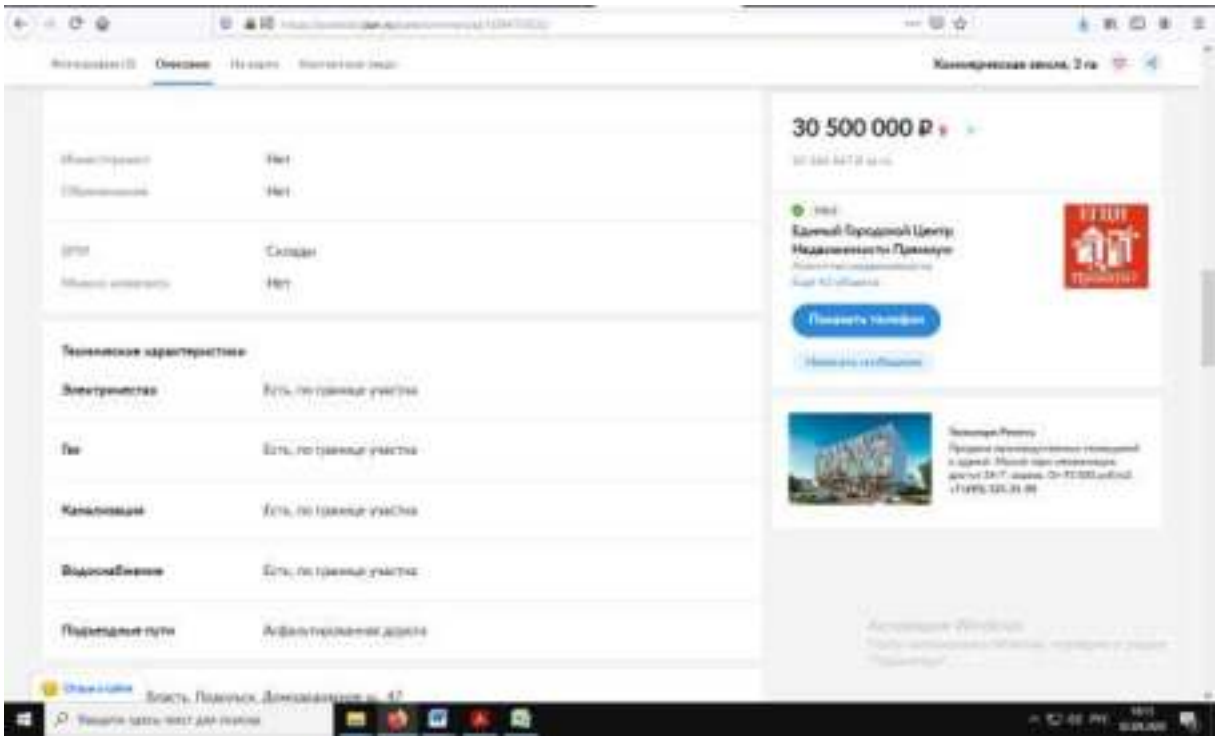


Аналог 3


Статистика просмотров за последние 10 дней


Коммерческая земля, 3 га
30 500 000 ₽
3 га
Земли промышленности


30 500 000 ₽
3 га
Земли промышленности
Показать телефон


30 500 000 ₽
Показать телефон

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 771605751953

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

18 сентября 2007 года, 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.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000389 *

ДИПЛОМ

Светлакову

Василию Ивановичу

школе приватизации и предпринимательства - институте

Светлаков Василий Иванович

Василия Ивановича

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 967-19-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7726178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005025/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***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*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом* *Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Премия страховая.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной уплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанный срок, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретателей), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не указано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика 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.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Премия страховая.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г

_____ *(Пятилова Е.Ю.)*
М.П.
«12» марта 2020г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ *(Светлаков В.И.)*
«12» марта 2020г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 967-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7729178570 КПП 772901001

ПОЛИС № 022-073-004023/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004023/19 от 09.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	*129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*40 000 (Сорок тысяч) рублей*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом* *Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право:* *расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «02» октября 2019 г. по «01» октября 2020 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) 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:* *- нарушения договора на проведение оценки действием (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действием (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, 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.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №457/19 от 28.05.2019г.

_____ (Милорадова Т.М.)
(подпись) М.П.
«09» сентября 2019г.

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
Генеральный директор на основании Устава

_____ (Светлаков В.И.)
«09» сентября 2019г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 967-18-38, доб.2407

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. Буякин

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2328**	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Колодези
Площадь:	3765 +/- 21кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами): 50:27:0020709:387. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровым номером): 50:27:0020709:2339.
Получатель выписки:	Филиал Акционерный инвестиционный фонд рентный "Красногорье"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Пивницук А. Ю.
(должность уполномоченного лица органа регистрации прав)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2328**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2328-50/055/2019-2 от 16.03.2019
3.	Документы-основания:		3.1	Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 25.03.2012 серия:Колед; Решение о разделе земельных участков от 30.10.2014 №29-10-14/1; Решение о разделе земельных участков от 08.07.2014 №08-07-14/1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 22.03.2012 серия:Колед №5; Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 от 09.11.2018 №06-11-18-1
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	16.03.2019	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020709:2328-50/055/2019-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.10.2011 по 01.02.2015	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шмалтук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2328**	

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шемигчук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2329**	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Колюбино
Площадь:	12943 +/- 40кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером): 50:27:0020709:187.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев: закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шемигук А. Ю.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2329**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2329-50/055/2019-2 от 16.03.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 23.03.2012 серия:Колед; Решение о разделе земельных участков от 30.10.2014 №29-10-14/1; Решение о разделе земельных участков от 08.07.2014 №08-07-14/1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 22.03.2012 серия:Колед №5; Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 от 09.11.2018 №06-11-18-1
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		16.03.2019
	4.1.1. номер государственной регистрации:		50:27:0020709:2329-50/055/2019-1
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.10.2011 по 01.02.2015
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шимончук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2329**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шимичук А. Ю.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2334**	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Коледино
Площадь:	2463 +/- 17кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0020709:387. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020709:2339.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шумилин А. Ю.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2334**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2334-50/055/2019-2 от 16.03.2019
3.	Документы-основания:		3.1.	Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 23.03.2012 серия Колед; Решение о разделе земельных участков от 30.10.2014 №29-10-14/1; Решение о разделе земельных участков от 08.07.2014 №08-07-14/1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 22.03.2012 серия Колед №5; Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 от 09.11.2018 №06-11-18-1
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	16.03.2019	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020709:2334-50/055/2019-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.10.2011 по 01.02.2015	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шмидт А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

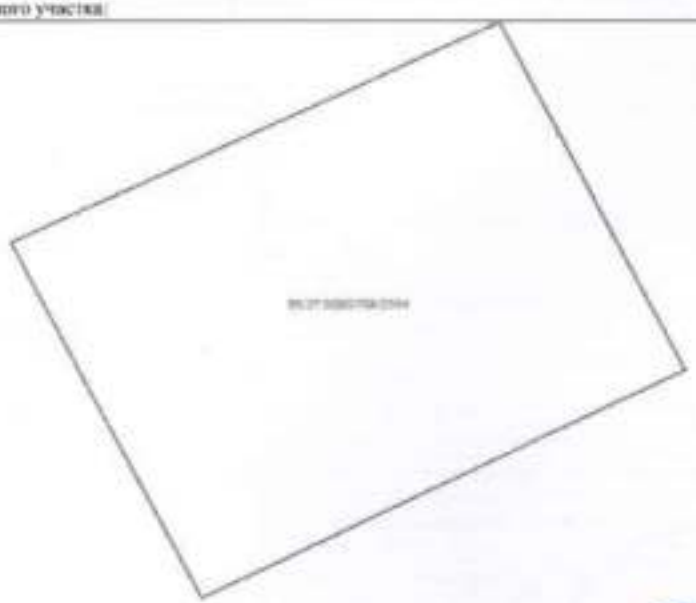
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		50:27:0020709:2334	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: Условные обозначения:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шишлова А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2337**	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Кожедино
Площадь:	15543 +/- 44кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0020709:387. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020709:2339.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Красногорье"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шишкчук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)		(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		50:27:0020709:2337	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в учетах дано владельцам инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2337-50/055/2019-2 от 16.03.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 23.03.2012 серия:Колод; Решение о разделе земельных участков от 30.10.2014 №29-10-14/1; Решение о разделе земельных участков от 08.07.2014 №08-07-14/1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 22.03.2012 серия:Колод №5; Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 от 09.11.2018 №06-11-18-1
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		16.03.2019
	4.1.1. номер государственной регистрации:		50:27:0020709:2337-50/055/2019-1
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.10.2011 по 01.02.2015
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шамшечук А. Ю.
(долж. уполномоч. должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

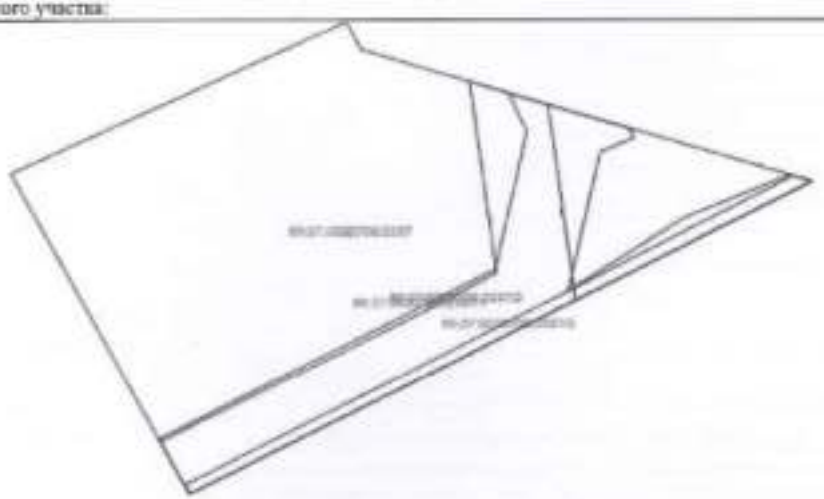
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2337**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шимигук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2338**	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Колодино
Площадь:	3488 +/- 21кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0020709:387. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020709:2339.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Красногорье"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шишичук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		50:27:0020709:2338	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2338-50/055/2019-2 от 16.03.2019
3.	Документы-основания:		3.1.	Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 23.03.2012 серия:Колед; Решение о разделе земельных участков от 30.10.2014 №29-10-14/1; Решение о разделе земельных участков от 08.07.2014 №08-07-14/1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 22.03.2012 серия:Колед №5; Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 от 09.11.2018 №06-11-18-1
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	16.03.2019	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020709:2338-50/055/2019-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.10.2011 по 01.02.2015	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шамарчук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

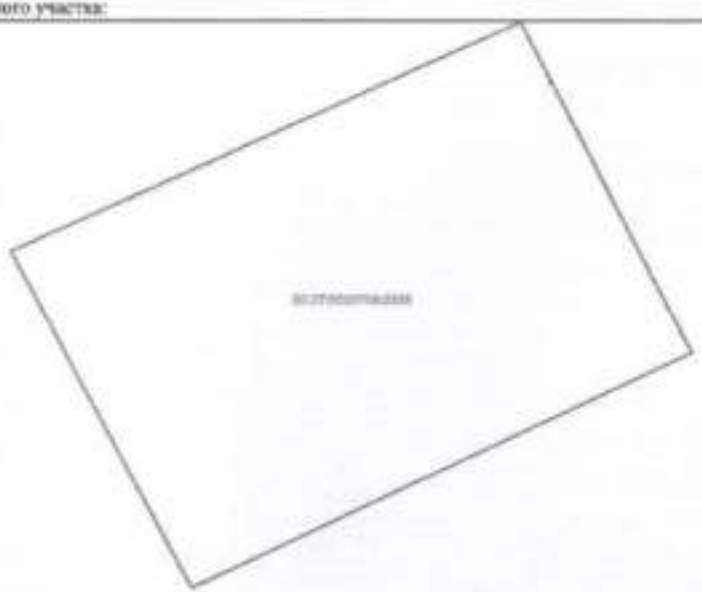
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2338**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шишигуск А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2339**	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Колодино
Площадь:	17385 +/- 46кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0020709:387. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020709:2328, 50:27:0020709:2330, 50:27:0020709:2333, 50:27:0020709:2338, 50:27:0020709:2331, 50:27:0020709:2342, 50:27:0020709:2332, 50:27:0020709:2334, 50:27:0020709:2335, 50:27:0020709:2336, 50:27:0020709:2337, 50:27:0020709:2341, 50:27:0020709:2343.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев, Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шмакчук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		50:27:0020709:2339	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2339-50/055/2019-2 от 16.03.2019
3.	Документы-основания:		3.1.	Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 23.03.2012 серия:Колед; Решение о разделе земельных участков от 30.10.2014 №29-10-14/1; Решение о разделе земельных участков от 08.07.2014 №08-07-14/1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 22.03.2012 серия:Колед №5; Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 от 09.11.2018 №06-11-18-1
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	16.03.2019	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020709:2339-50/055/2019-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.10.2011 по 01.02.2015	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Пивнарчук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2339**	

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шишкечук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2340**	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Коледино
Площадь:	25634 +/- 56кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0020709:387.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Красногорье"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шиманчук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)		(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		50:27:0020709:2340	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2340-50/055/2019-2 от 16.03.2019
3.	Документы-основания:		3.1.	Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 23.03.2012 серия Колод; Решение о разделе земельных участков от 30.10.2014 №29-10-14/1; Решение о разделе земельных участков от 08.07.2014 №08-07-14/1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 22.03.2012 серии Колод №5; Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 от 09.11.2018 №06-11-18-1
4.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	16.03.2019	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020709:2340-50/055/2019-1	
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 27.10.2011 по 01.02.2015	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шишкечук А. Ю.
(наименование должности)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2340**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: | Условные обозначения:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шимкунук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2341**	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Кожедуб
Площадь:	9211 +/- 34кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0020709:387. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020709:2339.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Жданчук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		50:27:0020709:2341	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2341-50/055/2019-2 от 16.03.2019
3.	Документы-основания:		3.1.	Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 23.03.2012 серии Колед; Решение о разделе земельных участков от 30.10.2014 №29-10-14/1; Решение о разделе земельных участков от 08.07.2014 №08-07-14/1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 22.03.2012 серии Колед №5; Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 от 09.11.2018 №06-11-18-1
4.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	16.03.2019	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020709:2341-50/055/2019-1	
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 27.10.2011 по 01.02.2015	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шимагуук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2341**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шпинчук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2344**	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Ковердино
Площадь:	24150 +/- 54кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0020709:387
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шевчук А. Ю.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		50:27:0020709:2344	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2344-50/055/2019-2 от 16.03.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 от 09.11.2018 №06-11-18-1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 22.03.2012 серия:Колед №5; Решение о разделе земельных участков от 08.07.2014 №08-07-14/1; Решение о разделе земельных участков от 30.10.2014 №29-10-14/1; Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 23.03.2012 серия:Колед
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		16.03.2019
	4.1.1. номер государственной регистрации:		50:27:0020709:2344-50/055/2019-1
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.10.2011 по 01.02.2015
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шамарчук А. Ю.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2019			
Кадастровый номер:		**50:27:0020709:2144**	

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Шмигчук А. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

М.П.

Прагма Капитал

Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71
info@pragmacapital.ru, www. pragmacapital.ru
172200, Тверская область, Селижаровский район,
п.г.т. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

«09» ноября 2018 г.

Решение № 06-11-18-1

о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Коледино

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», «09» ноября 2018 года принято решение:

1. Образовать 17 (семнадцать) земельных участков путем раздела земельного участка общей площадью 170752 кв. м с кадастровым номером 50:27:0020709:387, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Коледино. Образуемые земельные участки:

- площадью 3765 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 3488 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ2, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 3049 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 2940 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 2893 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ5, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 2800 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;

- площадью 2463 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ7, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 9125 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 8632 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ9, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 15543 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ10, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 25634 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ11, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 9211 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ12, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 8872 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 17859 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ14, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 24150 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ15, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 12943 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности;
- площадью 17385 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ17, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV – V классов опасности.

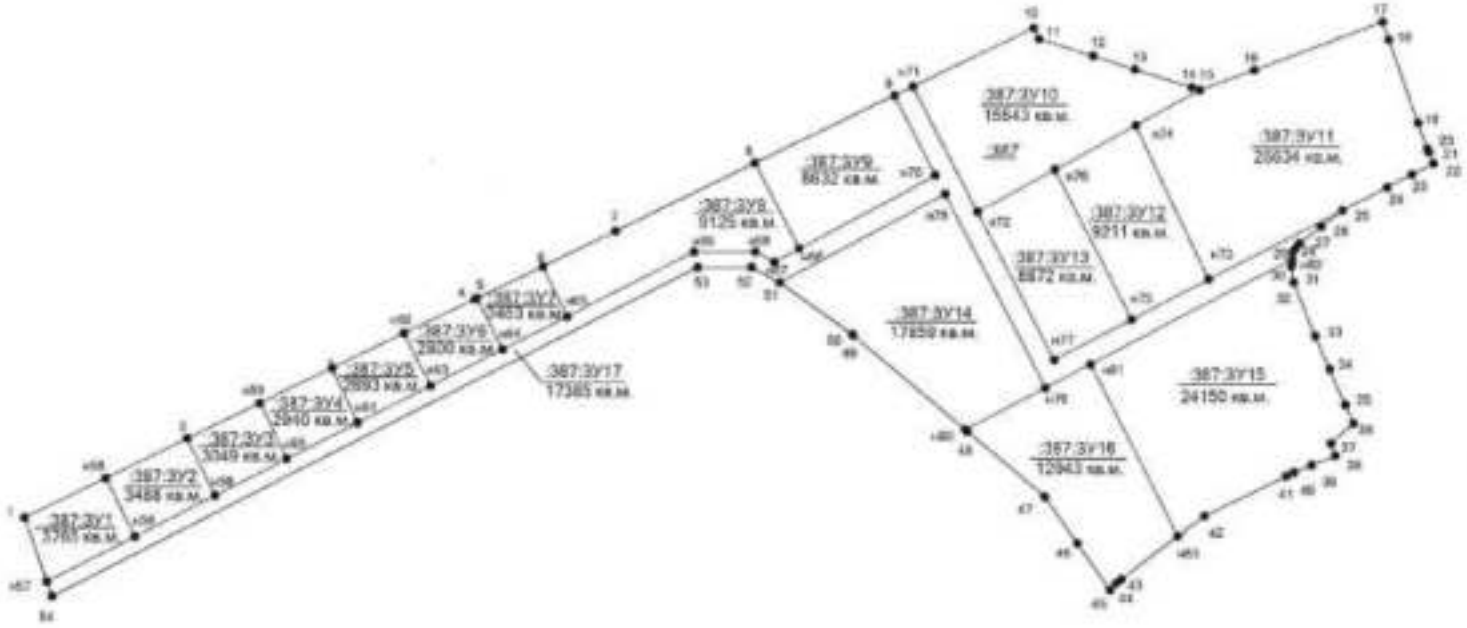
Участки образуются в соответствии с Планом раздела, являющимся неотъемлемой частью настоящего Решения.

2. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:387 обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением о регистрации права собственности на семнадцать образованных земельных участков одновременно с подачей заявления о прекращении права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020709:387.

Генеральный директор Д. С. Кулик

ПЛАН РАЗДЕЛА

земельного участка с К№ 50:27:0020709:387, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Коледино



Масштаб 1:4 500

Каталог координат

Имя точки	X, м	Y, м
50:27:0020709:387:ЗУ1 (площадь 3 765 кв.м.)		
1	427 184,27	2 192 901,20
н55	427 214,87	2 192 964,48
н56	427 169,68	2 192 987,01
н57	427 134,93	2 192 918,52
1	427 184,27	2 192 901,20
50:27:0020709:387:ЗУ2 (площадь 3 488 кв.м.)		
н55	427 214,87	2 192 964,48
2	427 245,48	2 193 027,77
н58	427 201,23	2 193 049,17
н56	427 169,68	2 192 987,01
н55	427 214,87	2 192 964,48
50:27:0020709:387:ЗУ3 (площадь 3 049 кв.м.)		
2	427 245,48	2 193 027,77
н59	427 272,69	2 193 084,05
н60	427 229,78	2 193 105,43
н58	427 201,23	2 193 049,17
2	427 245,48	2 193 027,77
50:27:0020709:387:ЗУ4 (площадь 2 940 кв.м.)		
н59	427 272,69	2 193 084,05
3	427 299,90	2 193 140,32
н61	427 257,70	2 193 160,45
н60	427 229,78	2 193 105,43
н59	427 272,69	2 193 084,05
50:27:0020709:387:ЗУ5 (площадь 2 893 кв.м.)		
3	427 299,90	2 193 140,32
н62	427 327,02	2 193 196,40
н63	427 286,26	2 193 216,72
н61	427 257,70	2 193 160,45
3	427 299,90	2 193 140,32
50:27:0020709:387:ЗУ6 (площадь 2 800 кв.м.)		
н62	427 327,02	2 193 196,40
4	427 353,36	2 193 250,87
5	427 354,14	2 193 252,49

Имя точки	X, м	Y, м
н64	427 314,45	2 193 272,27
н63	427 286,26	2 193 216,72
н62	427 327,02	2 193 196,40
50:27:0020709:387:ЗУ7 (площадь 2 463 кв.м.)		
5	427 354,14	2 193 252,49
6	427 378,63	2 193 303,13
н65	427 339,90	2 193 322,41
н64	427 314,45	2 193 272,27
5	427 354,14	2 193 252,49
50:27:0020709:387:ЗУ8 (площадь 9 125 кв.м.)		
6	427 378,63	2 193 303,13
7	427 406,39	2 193 360,54
8	427 458,67	2 193 468,66
н66	427 392,56	2 193 502,92
н67	427 382,23	2 193 483,59
н68	427 390,18	2 193 469,07
н69	427 390,18	2 193 421,49
н65	427 339,90	2 193 322,41
6	427 378,63	2 193 303,13
50:27:0020709:387:ЗУ9 (площадь 8 632 кв.м.)		
9	427 510,92	2 193 576,69
н70	427 449,02	2 193 608,50
н66	427 392,56	2 193 502,92
8	427 458,67	2 193 468,66
9	427 510,92	2 193 576,69
50:27:0020709:387:ЗУ10 (площадь 15 543 кв.		
н71	427 517,88	2 193 591,09
10	427 563,21	2 193 684,85
11	427 554,97	2 193 688,93
12	427 541,62	2 193 731,36
13	427 531,33	2 193 764,06
14	427 517,20	2 193 808,97
15	427 515,21	2 193 815,30
н74	427 487,87	2 193 764,68

Имя точки	X, м	Y, м
н76	427 453,60	2 193 701,23
н72	427 421,16	2 193 641,17
н71	427 517,88	2 193 591,09
50:27:0020709:387:ЗУ11 (площадь 25 634 кв.		
15	427 515,21	2 193 815,30
16	427 530,95	2 193 857,40
17	427 568,21	2 193 957,00
18	427 554,46	2 193 961,90
19	427 489,87	2 193 984,96
20	427 469,97	2 193 992,07
21	427 467,42	2 193 992,98
22	427 458,50	2 193 996,86
23	427 449,93	2 193 979,88
24	427 440,24	2 193 960,70
25	427 422,52	2 193 925,64
н73	427 368,93	2 193 821,93
н74	427 487,87	2 193 764,68
15	427 515,21	2 193 815,30
50:27:0020709:387:ЗУ12 (площадь 9 211 кв.м		
н75	427 337,64	2 193 761,27
н76	427 453,60	2 193 701,23
н74	427 487,87	2 193 764,68
н73	427 368,93	2 193 821,93
н75	427 337,64	2 193 761,27
50:27:0020709:387:ЗУ13 (площадь 8 872 кв.м		
н77	427 306,25	2 193 700,66
н72	427 421,16	2 193 641,17
н76	427 453,60	2 193 701,23
н75	427 337,64	2 193 761,27
н77	427 306,25	2 193 700,66
50:27:0020709:387:ЗУ14 (площадь 17 859 кв.		
н78	427 434,91	2 193 616,06
н79	427 284,69	2 193 693,81
н80	427 252,41	2 193 631,47

Имя точки	X, м	Y, м
49	427 325,54	2 193 544,73
50	427 325,95	2 193 544,24
51	427 366,29	2 193 487,71
н78	427 434,91	2 193 616,06
50:27:0020709:387:ЗУ15 (площадь 24 150 кв.		
н81	427 302,89	2 193 728,96
н82	427 384,41	2 193 886,41
30	427 382,34	2 193 886,20
31	427 379,04	2 193 885,86
32	427 366,71	2 193 887,60
33	427 325,00	2 193 904,18
34	427 299,19	2 193 915,59
35	427 271,61	2 193 927,59
36	427 257,40	2 193 934,05
37	427 241,78	2 193 916,47
38	427 232,27	2 193 920,02
39	427 224,92	2 193 901,55
40	427 219,42	2 193 887,74
41	427 216,51	2 193 881,74
42	427 185,72	2 193 818,46
н83	427 170,16	2 193 797,68
н81	427 302,89	2 193 728,96
50:27:0020709:387:ЗУ16 (площадь 12 943 кв.		
н83	427 170,16	2 193 797,68
43	427 136,66	2 193 752,96
44	427 133,52	2 193 748,85
45	427 128,34	2 193 744,10
46	427 164,49	2 193 718,56
47	427 200,33	2 193 693,25
48	427 250,97	2 193 633,18
н80	427 252,41	2 193 631,47
н79	427 284,69	2 193 693,81
н81	427 302,89	2 193 728,96
н83	427 170,16	2 193 797,68

Каталог координат

Имя точки	X, м	Y, м
50:27:0020709:587:ЗУ17 (площадь 17 385 кв.		
н69	427 390,18	2 193 421,49
н68	427 390,18	2 193 469,07
н67	427 382,23	2 193 483,59
н66	427 392,56	2 193 502,92
н70	427 449,02	2 193 608,50
9	427 510,92	2 193 576,69
н71	427 517,88	2 193 591,09
н72	427 421,16	2 193 641,17
н77	427 306,25	2 193 700,66
н75	427 337,64	2 193 761,27
н73	427 368,93	2 193 821,93
25	427 422,52	2 193 925,64
26	427 409,83	2 193 908,84
27	427 397,01	2 193 892,10
28	427 393,34	2 193 889,30
29	427 390,35	2 193 887,03
н82	427 384,41	2 193 886,41
н81	427 302,89	2 193 728,96
н79	427 284,69	2 193 693,81
н78	427 434,91	2 193 636,06
51	427 366,29	2 193 487,71
52	427 378,18	2 193 466,00
53	427 378,18	2 193 424,36
54	427 123,50	2 192 922,53
н57	427 134,93	2 192 938,52
н56	427 169,68	2 192 987,01
н58	427 201,23	2 193 049,17
н60	427 229,78	2 193 105,43
н61	427 257,70	2 193 160,45
н63	427 286,26	2 193 216,72
н64	427 314,45	2 193 272,27
н65	427 339,90	2 193 322,41
н69	427 390,18	2 193 421,49

Всего прошито, пронумеровано и скреплено
подписью 5 (пять)
Лист 46
Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал»
Гусев Дмитрий Станиславович

Договор № 15-11-19-1
аренды недвижимого имущества

город Москва «01» декабря 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коледино», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Павлова **Ярослава Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, площадь 10 780 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Коледино, кадастровый номер 50:27:0020709:460, именуемый далее «**Земельный участок 1**»,

2) Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 17385 +/- 46кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г Подольск, д Коледино, кадастровый номер 50:27:0020709:2339, именуемый далее «**Земельный участок 2**»,

совместно именуемые далее «**Земельные участки**» или «**Недвижимое имущество**», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2. Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Решения о разделе земельного участка от 09.03.2016 №01-03-16-2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ № 776553, выданным 04.04.2016 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50/001-50/052/002/2016-4791/1 от 01 апреля 2016 г.

1.3. Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, в оплату дополнительных инвестиционных паев от 23.03.12 серия: Коледино, Решения о разделе земельных участков от 30.10.14 №29-10-14/1, Решения о разделе земельных участков от 08.07.14 №08-07-14/1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 05.04.2019 № 99/2019/255017187.

1.4. Срок аренды по настоящему Договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с момента передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи.

1.5. Недвижимое имущество передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи в дату подписания настоящего Договора.

1

1.6. Арендодатель гарантирует, что Земельные участки не обременены правами третьих лиц, за исключением доверительного управления Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», никому не проданы, в споре, под арестом и запретом не состоят, права Арендодателя не оспариваются в суде.

1.7. Недвижимое имущество предоставляется в целях использования в соответствии с разрешенным видом использования Земельных участков.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за 11 месяцев срока действия аренды составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей, в т.ч. НДС 20% - 1 666, 67 (Одна тысяча сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме за весь срок действия Договора за 10 (Десять) рабочих дней до даты истечения срока аренды по настоящему Договору путем перечисления указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы на расчетный счет Арендодателя.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- по истечении срока Договора, либо в случае досрочного расторжения Договора, передать Земельные участки Арендодателю в течение 10 дней, очищенные от строительного и бытового мусора, без каких либо построек, а так же провести рекультивационные работы за свой счет;

- не наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке в соответствии с законодательством;

- принять Недвижимое имущество в дату подписания настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи;

- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего Договора;

- при использовании Недвижимого имущества не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ;

- земельные участки подлежат возврату арендодателю в последний день срока аренды по Акту приема-передачи.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо пайного взноса в производственный кооператив;

- без письменного разрешения Арендодателя передавать арендованный Земельный участок в субаренду, а также передавать Земельные участки или их часть любым другим способом в пользование третьим лицам.

3.4. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал».

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Недвижимое имущество Арендатором;

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных разделом 7. настоящего Договора;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.5. настоящего Договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой стороне письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в статье 8 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ.

7.3. Кроме указанных в пункте 7.2. настоящего Договора случаев, Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке в случае:

- использования Земельных участков не в соответствии с целевым назначением;

- использования Земельных участков не в соответствии с условиями Договора.

- неуплаты арендной платы в сроки, установленные Договором.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 11 (Одиннадцати) месяцев.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.3. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746459658
Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
Банковские реквизиты: р/с 40701810493000018779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор _____ Д.С. Кулик
м.п.

Арендатор: ООО «УК «Коледино»
ИНН 5074051224 КПП 507401001 ОГРН 1145074010487
Место нахождения: 142108, Московская область, г.о. Подольск, п. Железнодорожный, ул. Б.Серпуховская, д. 202А
Банковские реквизиты: р/с 40702810238000122414 в Московский банк ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор _____ Я.А. Павлов
м.п.

АКТ

приема-передачи недвижимого имущества

город Москва «02» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора **Кулика Дмитрия Станиславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коледино», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора **Павлова Ярослава Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 15-11-19-1 от «02» декабря 2019 года (далее – **«Договор»**), Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее Недвижимое имущество:

1) **Земельный участок 1**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, площадь 10 780 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Колединo, кадастровый номер 50:27:0020709:460,

2) **Земельный участок 2**, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 17385 +/- 46кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Подольск, д Коледино, кадастровый номер 50:27:0020709:2339.

2. Состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Недвижимому имуществу не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, а третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	**Арендатор:**
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ Д.С. Кулик	_____ Я.А. Павлов
м.п.	м.п.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 10-03-20-1

Московская область,
Г.о. Подольск

«02» марта 2020 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, п.3а, ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора **Кулика Дмитрия Станиславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР – Акционерное Общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), Юридический адрес 143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, 1-й км Рублёво-Успенского шоссе, дом 1, корпус Б, этаж 9, кабинет 901, ИНН 5032292612, КПП 997650001, в лице заместителя начальника службы-начальника отдела исполнения договоров службы исполнения заказа филиала АО «Мособлгаз» «Юг» Бочарова Романа Владимировича, действующего на основании доверенности от 10.02.2020 г. № 12 - 07/421, в рамках реализации договора о подключении (технологическом присоединении) по объекту **«Газопровод высокого давления P≤0,6 МПа» по адресу, Московская область, г.о. Подольск д. Коледино, участок с кадастровым номером 50:27:0020709:2455»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1.Часть земельного участка в соответствии с прилагаемой картой (планом) границ (Приложение № 1) площадью 68 кв. м , именуемый далее по тексту договора – «Часть земельного участка», входящий в состав земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:2340, именуемый далее по тексту договора – «Земельный участок», категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, г. Подольск, д. Коледино. Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 12.12.2019, запись регистрации 50:27:0020709:2340-50/055/2019-1 от 16.03.2019 г.

1.2. Часть земельного участка предоставляется для устройства объекта: в рамках реализации договора о подключении (технологическом присоединении) по объекту «Газопровод высокого давления P≤0,6 МПа» по адресу, Московская область, г.о. Подольск д. Коледино, участок с кадастровым номером 50:27:0020709:2455».

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с момента передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи, в порядке и сроки, предусмотренные п. 4.1.6. Договора, сроком на 11 (одиннадцать) месяцев (последний день указанного срока является последним днем срока аренды).

2.2. Часть земельного участка считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты указанной в акте приема-передачи (Приложение № 4), являющееся неотъемлемой частью Договора.

2.3. Часть земельного участка должен быть возвращен Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи.

2.4. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты подписания и действует 11 (одиннадцать) месяцев.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Земельные участки определен Сторонами в Приложении № 3 (Протокол соглашения о договорной цене за предоставление на праве аренды Земельного участка) к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Арендная плата выплачивается Арендатором Арендодателю по реквизитам, указанным в пункте 12 настоящего Договора.

Обязательства Арендатора по оплате арендной платы считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендная плата уплачивается Арендатором единым платежом за 11 месяцев срока аренды, не позднее 30.04.2020 г. и не подлежит возврату в случае досрочного расторжения Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.1.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в разделе 10 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.1.4. По окончании срока аренды или расторжении Договора по любым основаниям потребовать возврата земельного участка.

4.1.5. Арендодатель предоставляет ежемесячно закрывающие документы (акт и счет-фактуру) в адрес Арендатора.

4.1.6. Передать Арендатору Часть земельного участка в день подписания настоящего Договора в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением и подписать Акт приема-передачи.

4.1.7. Предупредить Арендатора обо всех известных ему недостатках Земельного участка до заключения настоящего Договора.

4.1.8. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием Земельного участка, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

4.1.9. Рассматривать обращения Арендатора не позднее четырнадцати дней с даты получения соответствующего письма.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. До начала устройства в соответствии с п. 1.2. Договора получить письменное согласование Арендодателем проекта газопровода с указанием координат поворотных точек в местной системе координат Московской области (МСК-50).

4.2.3. Использовать Часть земельного участка для устройства газопровода в соответствии с проектом, согласованным Арендодателем.

4.2.4. При изменении параметров газопровода уведомить Арендодателя о таких изменениях до начала устройства в соответствии с п. 1.2. Договора;

4.2.5. Предъявить к освидетельствованию Арендодателем проложенный газопровод до выполнения обратной засыпки.

4.2.6. По завершении устройства газопровода передать Арендодателю утвержденную Арендатором исполнительную документацию, содержащую основные технические параметры, план и продольный профиль газопровода. Документация подлежит передаче в 1 (Одном) экземпляре на бумажном носителе и в 1 (Одном) экземпляре на электронном в виде файлов формата pdf и dwg.

4.2.7. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.2.8. Обеспечить Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля доступ на Земельные участки по их требованию в соответствии с режимом работы.

4.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемых Земельного участка и прилегающих к ним территориях.

4.2.10. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.2.11. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

4.2.12. Выполнить комплекс работ по рекультивации Земельного участка в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента выполнения работ, предусмотренных п. 1.2. настоящего Договора. Работы по рекультивации Земельного участка производятся за счет Арендатора, но не позднее окончания срока аренды, предусмотренного п. 2.1. Договора.

4.2.13. Вернуть Арендодателю Часть земельного участка в последний день срока аренды, установленного в п. 2.1. срока аренды, или даты досрочного расторжения Договора (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее) в состоянии не хуже, чем он был получен и подписать Акт приема-передачи (возврата) Земельного участка.

5. Права Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в соответствии с условиями Договора.

5.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемых Земельного участка с целью их осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

5.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.4. При этом Арендодатель обязуется направлять Арендатору предупреждение о необходимости совершить указанные действия не позднее, чем за три дня.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Использовать Часть земельного участка на условиях, установленных настоящим Договором.

5.2.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора.

5.2.3. Требовать досрочного расторжения Договора, в связи с вводом указанного газопровода в эксплуатацию.

6. Ответственность сторон

6.1.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.1.3. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств ООО «УК «Прагма Капитал».

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7.2. Стороны соглашаются, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности, например: эпидемии, пожар, взрывы, дорожные происшествия и другие природные катаклизмы и стихийные бедствия,

чрезвычайные события социального характера (война и военные действия, массовые беспорядки, мобилизация, забастовки и т.п.), правительственные постановления или распоряжения государственных органов, делающие невозможным исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, и все другие события, которые суд признает случаями непреодолимой силы.

7.3. Сторона, для которой сделалось невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее семи дней с момента их наступления (прекращения) в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении (прекращении) таких обстоятельств. Надлежащим подтверждением начала, продолжительности и окончания срока действия обстоятельств непреодолимой силы будут служить справки, выдаваемые компетентными государственными органами. В случае если извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств не поступит в указанный срок, то Сторона, не исполнившая своих обязательств, лишается права ссылаться на них в будущем.

7.4. В случае если действие непреодолимой силы продлится более одного месяца, Стороны обязаны, по предложению одной из Сторон, согласовать дальнейшие условия действия или возможность расторжения настоящего Договора.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1. В случае возникновения спорных вопросов между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора или толкованием содержащихся в нем положений, Стороны примут все меры к их разрешению дружеским путем, путем переговоров, уточнением условий договора, составлением его дополнений и изменений.

8.2. При невозможности достижения договоренностей каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.Изменение и расторжение Договора

9.1. Все вносимые в настоящий Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами в течение пяти рабочих дней.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях и в порядке, установленных законодательством или настоящим Договором.

9.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор производит оплату арендной платы до даты фактического освобождения и передачи Земельного участка Арендодателю.

9.5. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке при любом нарушении Арендатором своих обязательств. Внесудебный односторонний отказ от исполнения договора влечет прекращение Договора с момента отправления Арендодателем в адрес Арендатора уведомления об этом заказным письмом.

10. Прочие условия

10.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в трехдневный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

10.2. Стороны несут риск негативных последствий за непредставление данных сведений в указанные сроки.

10.3. Арендодатель не вправе без согласия Арендатора уступать свои прав и обязанности по Договору третьим лицам.

10.4. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания

«Прагма Капитал».

10.5. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.6. Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для специализированного депозитария Арендодателя – ООО «СДК «Гарант».

11. Приложения к Договору

Приложение № 1 – Карта (план) границ земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:2340.
Приложение № 2 – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:2340.
Приложение № 3 – Протокол соглашения о договорной цене за предоставление на праве аренды Части земельного участка.
Приложение № 4 – Акт приема-передачи приема - передачи части земельного участка общей площадью 68 кв.м. из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:2340.

12. Адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель:

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523
КПП 693901001
ОГРН 1067746469658
Банковские реквизиты:
р/с 40701810593000028779
в Банк ГПБ (АО), г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823

Генеральный директор

Д.С. Кулик

м.п.

Арендатор:

Филиал АО «Мособлгаз» «Юг»

Юридический адрес: 143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, 1 километр Рублёво-Успенского шоссе, дом 1, корпус Б, этаж 9, кабинет 901
Почтовый адрес: 142110, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, дом 31-А
ИНН/КПП 5032292612/503643001
БИК 044525823
р/с 40702810000000009099 «Газпромбанк» (Акционерное общество) Центральный, Московская область
к/с 30101810200000000823
Факс: 8-4967-57-65-84
Тел.: 8-4967-54-58-36, 8-4967-57-75-04

Заместитель начальника службы исполнения заказа - начальник отдела исполнения договоров СИЗ АО «Мособлгаз» «Юг»

/Р. В. Бочаров/

м.п.

Приложение № 3 к Договору аренды части земельного участка
№ 10-03-20-1 от «27» сентября 2020 г.

ПРОТОКОЛ
соглашения о договорной цене за предоставление на праве аренды Части земельного участка

Мы, нижеподписавшиеся,

АРЕНДОДАТЕЛЬ – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а, ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора **Кулика Дмитрия Станиславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР – Акционерное Общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), Юридический адрес 143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, 1-й км Рублёво-Успенского шоссе, дом 1, корпус Б, этаж 9, кабинет 901, ИНН 5032292612, КПП 997650001, в лице заместителя начальника службы-начальника отдела исполнения договоров службы исполнения заказа филиала АО «Мособлгаз» «Юг» Бочарова Романа Владимировича, действующего на основании доверенности от 10.02.2020 г. № 12 - 07/421, в дальнейшем именуемое «Арендатор», в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий протокол о размере договорной цены по Договору аренды земельных участков № 10-03-20-1 от «27» 09 2020 г., которая составляет 909,10 (девятьсот девять рублей) 10 копеек, в том числе НДС 20% 151,52 (сто пятьдесят один) рубль 52 копейки в месяц за предоставление на праве аренды части земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:2340, в границах указанных в Карта (Плане) границ земельного участка и его частей, прилагаемых к настоящему Договору (Приложение № 1), который является его неотъемлемой частью). Общая стоимость арендной платы за 11 месяцев срока аренды составляет 10 000,10 (Десять тысяч) 10 копеек, в том числе НДС .

Настоящий протокол является основанием для проведения взаиморасчетов между Арендодателем и Арендатором.

Арендодатель

Генеральный директор

_____ Д.С. Кулик

м.п.

Арендатор

Заместитель начальника службы исполнения заказа - начальник отдела исполнения договоров СИЗ АО «Мособлгаз» «Юг»

_____ /Р. В. Бочаров/

м.п.

Приложение № 4 к Договору аренды части земельного участка
№ 10-03-20-1 от «27» декабря 2020 г.

А К Т

приема - передачи части земельного участка общей площадью 68 кв. м. из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:2340.

Московская область,
Г.о. Подольск

«27» декабря 2020 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (ООО «УК «Прагма Капитал»), Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а, ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора **Кулика Дмитрия Станиславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР – Акционерное Общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), Юридический адрес 143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, 1-й км Рублёво-Успенского шосс, дом 1, корпус Б, этаж 9, кабинет 901, ИНН 5032292612, КПП 997650001, в лице заместителя начальника службы-начальника отдела исполнения договоров службы исполнения заказа филиала АО «Мособлгаз» «Юг» Бочарова Романа Владимировича, в дальнейшем именуемое «Арендатор», в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает на основании Договора аренды части земельного участка от «27» 03 2020 года № 10-03-20-1 часть земельного участка, площадью 68 кв. м., входящий в состав земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:2340.

Часть земельного участка считается переданным Арендатору с даты подписания Сторонами настоящего Акта.

Арендодатель и Арендатор претензий друг к другу по вопросу передачи Земельного участка не имеют.

Арендодатель

Генеральный директор

_____ Д.С. Кулик

м.п.

Арендатор

Заместитель начальника службы исполнения заказа - начальник отдела исполнения договоров СИЗ
АО «Мособлгаз» «Юг»

_____ /Р. В. Бочаров/

м.п.