



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

Отчет 3 № – 18/03-21-123

**ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: г. Москва,
пос. Краснопахорское, к
в-л 122, влд. 1

Дата оценки:
26 марта 2021 года
Дата составления отчета:
26 марта 2021 года

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

26 марта 2021 г.

г. Москва,

г-же Паршиной И.В.

Уважаемая Ирина Вячеславовна!

В соответствии с Дополнением №501 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России 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 прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122, влд.1, 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 «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 26 марта 2021 г.

Объект оценки, находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №18-06-20-4 от 30 июня 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).

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: 1)земельный участок, площадью 249 547+/-45 кв. м. кадастровый номер: 50:27:0020132:61. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Адрес: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122, влд.1
Имущественные права на объект оценки	Долевая собственность:77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» 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
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))
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
Основание для проведения оценки	Дополнение №501 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки	26 марта 2021 года.
Период проведения оценки	26 марта 2021 года
Дата составления отчета	26 марта 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 680 000 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	1 680 000 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 комбинированным методом (предполагаемого использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

1 680 000

(Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч) рублей, без учета НДС¹

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

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	11
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	49
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	49
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	49
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	58
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.	59
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.	59
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.	59
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	73
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	75
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	76

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №501 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: 1)земельный участок, площадью 249 547+/-45 кв. м. кадастровый номер: 50:27:0020132:61. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Адрес: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1
Имущественные права на объект оценки	Долевая собственность:77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага 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	Долевая собственность:77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 77-77/017-77/017/074/2015-880/3 от 29.10.2015. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прага 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)	26 марта 2021 года

Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Произвести оценку при следующих допущениях: Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты Земельные участки, предназначены для сельскохозяйственной деятельности и другие варианты не рассматриваются. Они участвуют в севообороте.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» 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: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – 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
--	--

от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	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. Срок действия аттестата заканчивается 18.09.2020 г.. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 18.07.2021 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. 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	<u>Светлаков Василий Иванович</u> 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 № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 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.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Земельный участок участвует в севообороте.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 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)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага 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 расположен по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1 В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

Показатель	Наличие и описание показателя
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В таблице 2 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 2

Местоположение	Категория земельного участка/Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1	земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства	50:27:0020132:61	249 547+/- 45	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 года

Земельный участок участвует в севообороте.

Map of the Moscow region showing the location of Terexovo village. The map includes labels for various districts and towns such as Troitsk, Podolsk, and Domodedovo. A red pin marks the village near the intersection of the M-107 highway and the Moscow River.

Поселение Михайлово-Ярцевское — муниципальное образование и административная единица со статусом поселение в составе Троицкого административного округа Москвы. Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города. До 1 июля 2012 года входило в состав Подольского муниципального района Московской области и имело статус сельское поселение. Административный центр — посёлок Шишкин Лес.

Общая площадь — 64,61 км². Находится в Троицком административном округе (ТАО) и граничит с:

поселением Краснопахорское ТАО (на северо-востоке);

поселением Вороновское ТАО (на юго-востоке и юге);

городским поселением Селятино Наро-Фоминского района Московской области (небольшой участок на севере).

поселением Новофёдоровское ТАО (на западе).

Климат в поселении — умеренно-континентальный, формирующийся за счёт приходящего с запада влажного воздуха Атлантики. Лето тёплое, зима умеренно-холодная с устойчивым снежным покровом.

По территории поселения протекают несколько рек и ручьёв, в том числе река Пахра, ручей Силинка, река Поляница, ручей Бибинской.

Муниципальное образование сельское поселение Михайлово-Ярцевское в существующих границах было образовано в 2005 году на основании Закона Московской области от 28 февраля 2005 года № 65/2005-ОЗ «О статусе и границах Подольского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований». В его состав вошли 18 населённых пунктов бывшего Михайлово-Ярцевского сельского округа. Устав сельского поселения был принят 3 мая 2006 года.

Численность населения			
2012	2013	2014	2015
4947	5041	5073	5139

В состав поселения Михайлово-Ярцевское входят 18 населённых пунктов, которые с 1 июля 2012 года после вхождения поселения в состав города Москвы не являются территориальными единицами столицы.

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
1	<u>Акулово</u>	деревня	↗4
2	<u>Армейский</u>	посёлок	↘124
3	<u>Дешино</u>	деревня	↗75
4	<u>Дома отдыха «Плесково»</u>	посёлок	↗218
5	<u>Дровнино</u>	деревня	↗40
6	<u>Заболотье</u>	деревня	↘0
7	<u>Исаково</u>	деревня	↗46
8	<u>Конаково</u>	деревня	↗21
9	<u>Лужки</u>	деревня	↘9
10	<u>Михайловского лесничества</u>	посёлок	↘2
11	<u>Михайловское</u>	село	↘146
12	<u>Новомихайловское</u>	деревня	↗62
13	<u>Пудово-Сипягино</u>	деревня	↗3
14	<u>Секерино</u>	посёлок	↘125
15	<u>Сенькино-Секерино</u>	деревня	↗64

16	<u>Терехово</u>	деревня	↘18
17	<u>Шишкин Лес</u>	посёлок, административный центр	↘3913
18	<u>Ярцево</u>	деревня	↘17

Структуру органов местного самоуправления поселения Михайлово-Ярцевское составляют[5]:

Совет депутатов поселения Михайлово-Ярцевское;

Глава поселения Михайлово-Ярцевское;

Администрация поселения Михайлово-Ярцевское.

Совет депутатов поселения Михайлово-Ярцевское состоит из депутатов, избираемых на муниципальных выборах на основе всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании сроком на 5 лет. Совет депутатов поселения Михайлово-Ярцевское состоит из 10 депутатов.

Почтовый адрес главы, администрации и Совета депутатов поселения Михайлово-Ярцевское: 142140, город Москва, с/о Михайлово-Ярцевский, п. Шишкин Лес, стр. 40.

Основа местной экономики — сельское хозяйство. Посевная площадь сельскохозяйственных культур в хозяйствах населения сельских поселений по состоянию на 2009 года — 150 гектар (из них 80 — под картофель).

Общая протяжённость автодорог общего пользования местного значения на конец 2009 года — 40,1 км, из них с твёрдым покрытием — 19,2 км.

Число самостоятельных больничных учреждений и отделений в составе больничных учреждений и других ЛПУ — 1 единица. 1 дошкольное образовательное учреждение (детский сад «Солнышко»), 1 общеобразовательное учреждение (Михайловская общеобразовательная школа). 1 учреждение культурно-досугового типа, 1 библиотека.

Памятники архитектуры и садово-паркового искусства поселения:

Усадьба «Михайловское»

Усадьба «Плесково»

Часовня над остатками церкви Благовещения

Парк усадьбы «Богородское»

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

Экономический обзор

Картина деловой активности. Февраль 2021 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%).

Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности.

Снижение *оборота розничной торговли* в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 года). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее).

В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики *платных услуг населению* (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и *оборота общественного питания* (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов.

В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.

Спад в *добывающем комплексе* несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение *грузооборота транспорта* составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре.

Снижение выпуска *обрабатывающей промышленности* (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения. При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года»).

Рис. 1. Наблюдается восстановление потребительской активности



Рис. 2. Объем строительных работ в январе – на уровне прошлого года



Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд.

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п.

и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек.

Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об **увеличении спроса на труд**. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в декабре).

По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост **номинальной заработной платы** в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г +4,6% г/г в ноябре 2020 г.), **реальной заработной платы** – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее).

В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).

Рис. 3. Уровень безработицы снижается пятый месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В конце 2020 г. заработные платы показали уверенный рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП*	-2,4**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-9,4	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-2,0	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	6,7	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,3	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	3,8	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	-1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	19,0	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-3,9	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	3,8	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	-3,8	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,2	3,1	0,1	0,0	4,3	-3,6	1,1	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	3,4	2,6	0,8	0,5	5,4	-2,3	1,9	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,5	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,2	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,7	-	58,2	58,3	58,2	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,7	-	6,0	5,9	6,1	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутрigoдовая динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.

** Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции. Февраль 2021 года

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в помесечном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее.

Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года).

Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м о товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года.

В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы).

Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги).

Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в помесечном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее).

Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее).

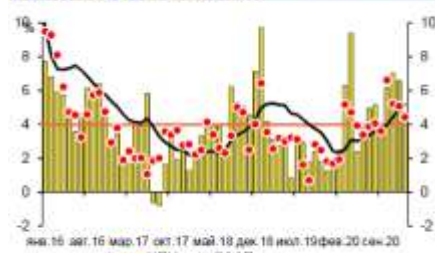
Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре.

Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%).

Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м).

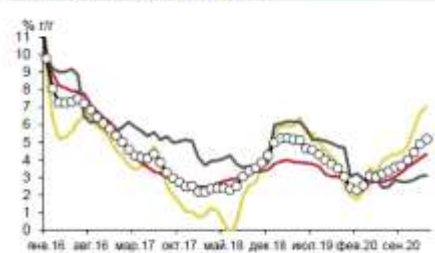
По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в ежемесячном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

Рис. 1. Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	январь.21	декабрь.20	ноябрь.20	октябрь.20	сентябрь.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

* оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года

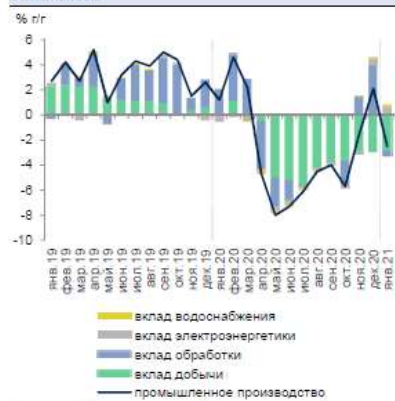
В январе 2021 г. промышленное производство снизилось на -2,5% г/г (после +2,1% г/г в декабре 2020 года¹ и -2,6% в целом за 2020 год). При этом наблюдаемое снижение выпуска в промышленности обусловлено отрицательным вкладом добычи нефти (-2,8 п.п.) в условиях действия соглашений ОПЕК+, а также выпуска нефтеперерабатывающей отрасли (-0,8 п.п.). Совокупный положительный вклад остальных отраслей в динамику промышленного производства в январе составил 1,1 процентного пункта.

Масштаб сокращения в добыче полезных ископаемых в январе 2021 г. несколько уменьшился (до -7,1% г/г после -7,5% г/г в декабре 2020 года), хотя и остается существенным. По итогам января индекс добычи угля показал рост на 6,7% г/г, который сопровождался ростом объема железнодорожных перевозок указанного типа грузов (+5,2% г/г в январе, по оперативным данным РЖД). Кроме того, поддержку динамике добывающих отраслей оказывает плановое ослабление условий соглашения ОПЕК+ с 1 января. В результате сокращение добычи нефти (в натуральном выражении) в январе составило -9,8% г/г после -11,6% г/г в декабре предыдущего года.

Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в январе в годовом выражении (-1,0% г/г) после нескольких месяцев устойчивого роста было обусловлено, в том числе, эффектом высокой базы начала прошлого года (+3,8% г/г в январе 2020 года). Особое значение данный эффект имел для динамики производства пищевых продуктов, которое в январе прошлого года показало рост на +9,6% г/г. Кроме того, отрицательный вклад в годовые показатели обрабатывающей промышленности внес календарный фактор (15 рабочих дней в январе текущего года по сравнению с 17 в аналогичном месяце 2020 года).

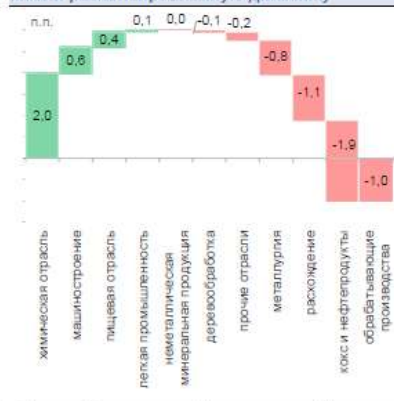
В отраслевом разрезе наибольший негативный вклад в динамику обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, внесло снижение объемов нефтепереработки (-8,2% г/г), связанное, в первую очередь, со снижением спроса на моторные топлива на фоне сохраняющихся во всем мире ограничений на перемещения людей. Падение выпуска в годовом выражении также наблюдалось в металлургическом комплексе и ряде подотраслей машиностроения (включая производство легковых__ автомобилей, что коррелирует с данными Ассоциации европейского бизнеса о снижении их продаж на -4,2% г/г по итогам прошлого месяца). Вместе с тем в январе продолжился активный рост в химическом комплексе (в том числе производство химических веществ увеличилось на 9,2% г/г, фармацевтическое производство – на 74,9% г/г), и легкой промышленности (+3,8% г/г).

Рис. 1. В январе показатели промышленности снизились



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли в январе имели разнонаправленную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	6,7	-5,3*	-5,3*	-1,1*	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1*	-10,2*	-10,3*	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1*	2,7*	3,5*	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,4*	-0,6*	-8,0*	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,8	-2,8*	-6,4*	-6,3*	-1,3	-11,7	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,3	3,1*	0,2*	-0,3*	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.										
пищевые продукты	-2,0	3,5*	0,6*	-0,2*	0,2	1,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	26,1	1,1*	-2,4*	0,8*	-5,6	-2,3	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	6,7	2,4*	0,1*	-5,1*	9,5	-4,2	6,2	6,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	3,8	1,1*	5,4*	9,2*	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.										
текстильные изделия	11,5	8,9*	12,4*	14,3*	13,9	8,9	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,9	0,6*	5,5*	9,5*	7,1	0,0	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-11,4	-12,4*	-8,7*	-1,6*	-9,1	-15,3	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	0,5*	3,3*	4,8*	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.										
обработка бревен и производство изделий из нее	3,4	0,2*	5,2*	5,9*	4,3	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	1,0	1,9*	3,4*	2,4*	2,1	5,7	2,5	-1,6	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-21,2	-3,2*	-2,5*	9,9*	-8,2	-9,1	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-6,2	-3,0	-7,5*	-6,1*	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	19,0	8,8*	13,4*	22,3*	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	9,2	7,2*	9,9*	11,9*	10,2	7,4	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	74,9	23,0*	34,2*	82,0*	25,9	-5,4	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	12,0	3,2*	10,0*	14,2*	10,0	5,7	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,3*	1,8*	4,2*	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-3,9	-1,3*	-0,4*	-0,6*	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.										
металлургия	-3,1	-2,4*	-0,1*	-1,1*	-0,9	1,9	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	-6,2	2,0*	-1,3*	1,0*	20,5	-25,5	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	3,8	-2,0*	5,6*	10,5*	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,9	-1,6*	0,0*	12,0*	4,9	-17,1	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	-2,1	-1,0*	3,0*	5,2*	3,5	0,1	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,6	5,9*	8,2*	7,5*	20,1	-3,1	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	7,0	-12,7*	7,7*	13,1*	7,6	2,4	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	-0,4	-1,1*	8,2*	11,2*	4,3	9,0	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	-3,8	1,4*	4,3*	11,6*	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.										
мебель	17,4	3,7*	9,8*	11,0*	10,7	7,8	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	1,6	2,2*	10,8*	10,1*	20,1	2,1	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-9,4	0,8*	2,1*	12,0*	-1,6	-3,9	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 18 февраля.

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

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-ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
--	-------------------	---

Индекс промышленного производства ^{1,2}		
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	130,2	x
январь-декабрь 2020 года в % к январю-декабрю 2019 года	109,2	x
Оборот организаций, миллионов рублей ²	16146676,3	119,9 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	12819,4	95,4 ³
обрабатывающие производства	3012336,9	108,7 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	299783,8	102,9 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	86768,7	107,5 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	311,7	101,0
молоко, тыс. тонн	702,0	103,4
яйца, миллионов штук	137,7	104,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги:		
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	101,1	x
декабрь 2020 года в % к декабрю 2019 года	104,7	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2020 года, рублей	55641,4	101,6
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,7	x
за январь-ноябрь 2020 года	55472,0	101,5
	Фактически	К соответствующе му периоду предыдущего года, %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2020 года, рублей	62242,9	102,9
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,5	x
за январь-ноябрь 2020 года	62013,7	103,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2020 года, рублей	4620,37	102,181
Численность официально зарегистрированных	134391	96,81

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

² Оперативные данные

³ Темп роста в фактических ценах

¹ К предыдущему месяцу

безработных лиц на конец декабря 2020 года, человек		
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2020 года, в процентах	3,2	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров ²	8140,9	91,7
1 Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за декабрь 2020 года, миллионов пассажиро-километров	530,8	81,4
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	104,2	x
за январь-декабрь 2020 года	5348,6	73,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ²	675439,6	125,43
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2021 года, тысяч рублей	73194,0	1.1 в 5,9 р.1
2 Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ²		2.1
3 за январь-декабрь 2020 года	2629340,2	98,23
4 за декабрь 2020 года	280284,2	117,51,3
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ²		
5 за январь-декабрь 2020 года	7405573,6	101,93
6 за декабрь 2020 года	831000,1	109,31,3
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2021 года ³		
миллионов рублей	272247,4	124,01,2
уровень запасов, дней торговли	47	102,21
7 Оборот общественного питания, миллионов рублей ³	100207,4	75,52
8 Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ³		
9 за январь-декабрь 2020 года	474059,4	84,82
10 за декабрь 2020 года	48386,9	107,91,2

² Оперативные данные

³ В сопоставимых ценах

¹ К предыдущему месяцу

² В сопоставимых ценах

³ Оперативные данные

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	8720,04	101,25
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
11 физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	3	42,9
12 учреждения культуры клубного типа, мест	595	-
13 стадионы, мест	2509	80,7
14 плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м)		
15 площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50м), кв. м	988,0	в 2,5 р.
16 количество, единиц	1	100,0
17 спортивные сооружения с искусственным льдом		
18 площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	6706,0	32,9
19 количество, единиц	1	25,0
20 спортивные залы, кв. м	7231,0	176,1
21 амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	4030	в 2,0 р.
22 санатории, коек	48	-
23 медицинские центры, кв. м	21757,0	102,4
24 дошкольные образовательные организации, мест	4452	89,0
25 общеобразовательные организации, ученических мест	16364	129,7
26 профессиональные образовательные организации, кв. м общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0	-
27 музыкальные школы, мест	1450	198,6
28 культовые сооружения, единиц	3	-

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.

⁴ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

⁵ Относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

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: 1 Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Объекты оценки расположены: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для сельскохозяйственного производства. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объекты оценки расположены по адресу Объекты оценки расположены: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1, так как рынок сельскохозяйственных земель Москвы не развит и данные земли входят в состав Новой Москвы , далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков

«Коронавирусный кризис» стимулировал рост спроса на загородную недвижимость. Интерес вырос не только к готовым домам, но и к земельным участкам. По различным оценкам, количество запросов за последние несколько месяцев выросло от 15 до 40%. Руководитель отдела продаж Объединенной группы риэлторских компаний (АН «ОГРК») Валерий Смольков рассказал о положении дел на рынке земельных участков в Московской области, которые предназначены для реализации промышленных и жилых проектов.

– Предложение земельных участков в Московской области в целом значительно превышает спрос. Наиболее сильно заметна «просадка» цен на земли сельхозназначения и на предназначенные для индивидуального жилого строительства. Участки такого формата и площадью от 10 до 50 га пользуются низким спросом из-за отсутствия новых проектов. Так, например, за весь 2019 года нам известно всего о 9 новых проектах со строительством домов и порядка 30 проектов – участки без подряда. При этом непонятно то, сколько из них окажется жизнеспособными.

Если говорить о стоимости земли для дачного строительства, то большие участки (от 10 Га до 50 Га) на расстоянии 30-50 км от МКАД продаются по цене от 30-70 тыс. рублей за сотку. Это в среднем.

Средняя стоимость участков сельскохозяйственного назначения, которые располагаются на расстоянии 50-100 км от МКАД начинается от 500 руб. за сотку и достигает 15 тыс. рублей за сотку.

Земли промышленного назначения на удалении в 15-50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 до 230 тыс. рублей за сотку. Таких объектов достаточно много. Например, только в нашей базе таких участков более 50. Их стоимостью разнятся от 15 до 500 млн рублей.

Если говорить об объеме предложения, то видимых изменений не произошло – участков для бизнеса, жилья достаточно и инвесторов есть «простор» для выбора площадки.

Кризис и пандемия, безусловно, внесут ценовые коррективы, но общая картина станет понятна уже в следующем году, так как рынок достаточно инертен. Об этом можно судить по тому как события развивались после кризиса 2008 года. Последствия того кризиса ощущаются до сегодняшнего дня и они до сих пор не очевидны.

Безусловно, спрос на земельные участки в апреле вырос, но я бы поставил под сомнение размер этого роста. Так, по некоторым оценкам он составляет от 15 до 40% – на мой взгляд, повышенный спрос является временным явлением и достигает отметки в 5-7%. Думаю, что к осени мы вернемся в прежнюю статистику.

В 2019 году участки в Московской области фактически показали отрицательную ценовую динамику. Так, земли сельскохозяйственного предназначения и промназначения потеряли около 9-10%. В нынешнем году рынок не вышел на ценовое плато, поэтому по итогам года, скорее всего, мы ждем корректировку со знаком минус.

По нашей оценке никаких объективных причин для роста данного сегмента нет. При этом такая динамика актуальна, начиная с 2009 года. Сейчас нельзя говорить даже о стагнации цен – сейчас налицо дефляция. При этом такая динамика существует уже в течение 5 лет. Вероятно, что в нынешнем году ничего не изменится, а говорить о прогнозах на 2021 году преждевременно. Большинство участков и объектов явно переоценены.

Источник: <http://www.realto.ru/journal/articles/zemli-podmoskovya-budut-deshevet-ekspert/>

Источник: <https://pravozashit.ru/analiz-rynka-zemli-promnaznacheniya-moskovskoj-oblasti-2020.html>

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 МЭТА, 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.

Дешевающий 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 промышленных 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 удастся 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-podmoskovskaya-investorov>

Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения

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

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;

- свыше 90 км от МКАД.

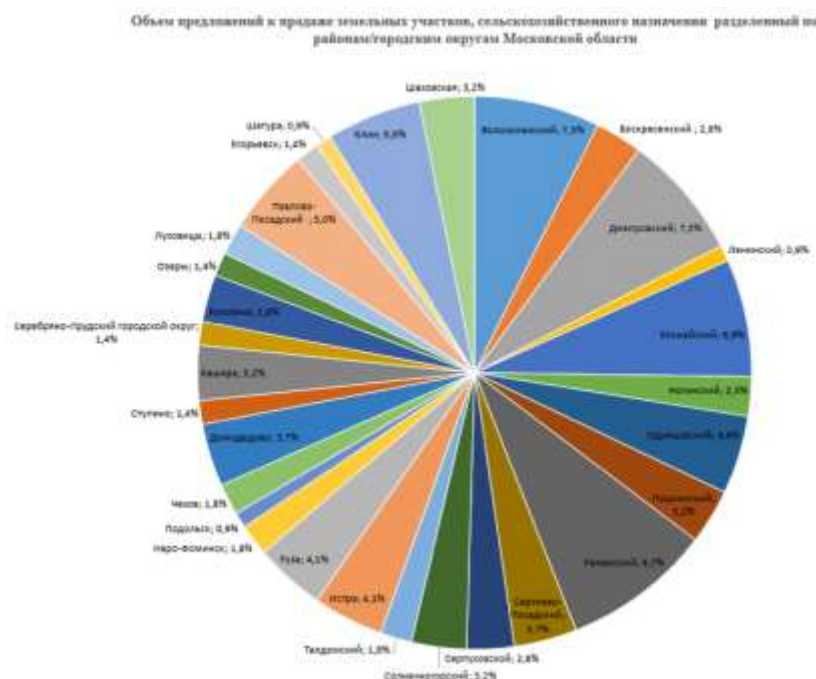
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается.

На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

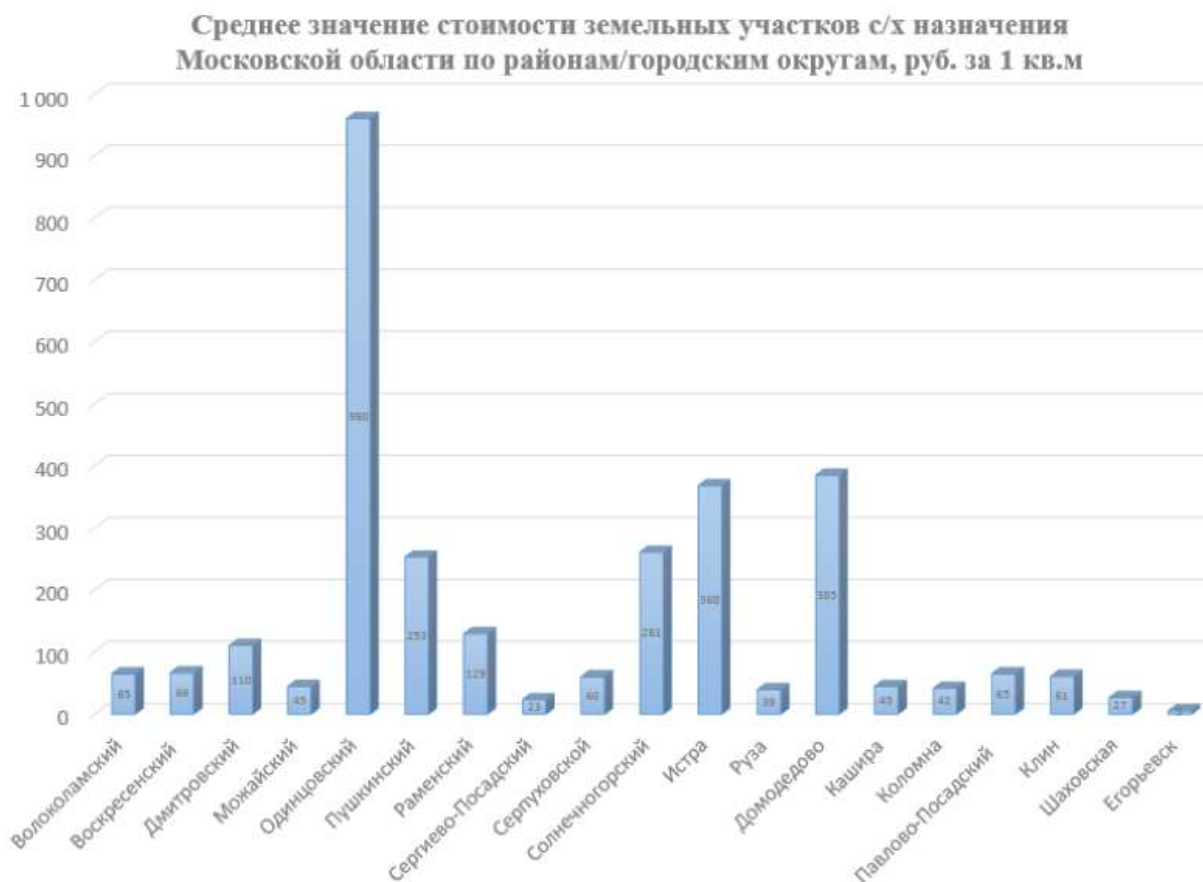


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Источник: ОБЗОР БЫЛ СОСТАВЛЕН АНАЛИТИЧЕСКОЙ ГРУППОЙ ЭКСПЕРТОВ
«АТЛАНТ ОЦЕНКА»

Таблица 3 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	241 200	127 600	100 000	31 300	25 000
Цена предложения, рублей	796 950 000	3 000 000	15 000	1 000 000	10 500 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	С. Жданово, Подольский район, Московская область	Московская область, г.о. Чехов, территориальный отдел Баранцевский	молоди, Подольск, Московская область	Московская область, г.о. Подольск, д. Бережки	Московская область, Подольск городской округ, Валицево деревня
Описание	Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, имеющий площадь 24,15 га, расположенный в 15 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок примыкает к Подольской развязке и к поселку Покров, рядом находятся промышленно-торговые комплексы. По территории проходит газопровод высокого давления. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного использования, ВРИ - для с/х производства. Подходит под строительство промышленного, торгового или складского комплекса.	Участок с/х 1276 соток (12.76 Га) в деревне Кузьмино-Фильчаково, из них около 2 Га в лесу. Участок исключен из земель лесного фонда. От Москвы 55 км по Симферопольскому шоссе, 40 минут на машине. Кадастровый номер 50:31:0060204:12. Участок граничит с СНТ и лесом, до ж/д станции Чехов 2 км. Свет по границе. Минимальный налог на землю (2.000 руб. в год), хорошее расположение и место для всех Ваших начинаний. И самая выгодная цена в радиусе 30 км. Все документы оформлены. Собственник	Земельные участки по Чеховскому району МО. Земли с/х назначения под выращивание с/х продукции. Площадью от 1га до 100 га в Чеховском районе МО.	Адрес: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Бережки Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Уточненная площадь: 31 273 кв. м По документу: Для сельскохозяйственного производства ПОДРОБНОСТИ И СТОИМОСТЬ ПО ТЕЛЕФОНУ	Арт. 23102458 Продается участок 250 соток, земли сельхозназначения в деревне Валицево Подольского района. Участок ровный, прямоугольной формы для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства по разведению кроликов. Живописное и очень спокойное место. Рядом красивый пруд и замечательные грибные места. Удобное транспортное сообщение на личном и общественном транспорте, до МКАД 15 мин. на авто. Коммуникации: эл-во 15 кВт. Удобный подъезд. Солидные соседи: контактный зоопарк им. Никулина, конюшня. Возможна покупка по частям.
Источник	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhdanovo	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_12.76_ga_snt_dnp_1873232962	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1118594955	https://www.avito.ru/klimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.13_ga_snt_dnp_2037634418	https://www.avito.ru/klimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_snt_dnp_1921834177
Цена за 1 кв.м.. рублей	3300	23,51	0,15	31,95	420

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	80 000	80 000	108 600	20 000	210 000
Цена предложения, рублей	6 400 000	1 200 000	600 000	8 000 000	2 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводств о	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Домодедово городской округ, Введенское село, Вираз садовое товарищество, наб. Героев Поляриков	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, деревня Акулово	Московская область, городской округ Чехов, садоводческое некоммерческое товарищество Снежная Долина-2, 857, Чехов	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, городской округ Подольск, село Покров, улица Новая Слобода, 121, Подольск, Московская область
Описание	Продается земельный участок площадью 8 га.под СХ производство (можно частями). Адрес: г. Домодедово, с. Введенское. Категория: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; Кадастровый номер: 50:28:0000000:49924. Цена: 8 000 руб.сот., торг, возможна рассрочка. Участок расположен вдоль реки, электричество и газ по границе.	границы не установлены	50 км от МКАД	Продажа участка сельхозназначения, Подольский район, около деревни Дмитрово. Площадь участка - 2 Га, возможно межевание и увеличение площади. Участок примыкает к лесу. Дорога до участка, рядом трасса А-107. Электричество по границе.	Продам земельный участок посреди леса. Не далеко от асфальтированной дороги. Рядом с участком большой пруд. Земля в собственности Второе фото другой участок 40гектаров(1000тр) третье фото третий участок тоже находится рядом с лесом 4гектара(200тр) возможен объем(равноценный или с вашей доплатой) на недвижимость в Чебоксарах или в Москве обмен на автомобиль пишите ответу на все вопросы
Источник	https://www.cian.ru/sale/suburban/154717617/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-shishkin_les-2911931611	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-2711229395	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_pod_konyushnyu_2_ga_dmitrovo/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-2962115954
Цена за 1 кв.м.. рублей	80	15	5,52	400	9,72
Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,15 до 3 300 рублей за кв. м.					

Анализ основных ценообразующих факторов

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

- 1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.
- 2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.
- 3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.
- 4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а также 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 8. Таблица корректировочных коэффициентов для 37 производственно-складского назначения по ofertам

Расстояние, км.		Абсолютное расстояние, км.																																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34			
Временное расстояние, км.	1	0,00	1,11	1,23	1,35	1,48	1,61	1,74	1,87	2,00	2,13	2,26	2,39	2,52	2,65	2,78	2,91	3,04	3,17	3,30	3,43	3,56	3,69	3,82	3,95	4,08	4,21	4,34	4,47	4,60	4,73	4,86	4,99	5,12	5,25	5,38	5,51	5,64
	2	0,95	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	3,83	3,95	4,07	4,19	4,31	4,43	4,55	4,67	4,79	4,91	5,03	
	3	0,91	0,78	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	3,83	3,95	4,07	4,19	4,31	4,43	4,55	4,67	4,79	4,91	
	4	0,87	0,80	0,84	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	3,83	3,95	4,07	4,19	4,31	4,43	4,55	4,67	4,79	
	5	0,83	0,77	0,79	0,87	0,00	1,11	1,23	1,35	1,48	1,61	1,74	1,87	1,99	2,13	2,26	2,39	2,52	2,65	2,78	2,91	3,04	3,17	3,30	3,43	3,56	3,69	3,82	3,95	4,08	4,21	4,34	4,47	4,60	4,73	4,86	4,99	
	6	0,84	0,81	0,80	0,78	0,88	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	3,83	3,95	4,07	4,19	4,31	4,43	4,55	
	7	0,81	0,87	0,80	0,72	0,83	0,95	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	3,83	3,95	4,07	4,19	4,31	4,43	
	8	0,80	0,80	0,80	0,66	0,78	0,88	0,95	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	3,83	3,95	4,07	4,19	4,31	
	9	0,80	0,80	0,81	0,81	0,70	0,78	0,88	0,95	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	3,83	3,95	4,07	
	10	0,78	0,80	0,80	0,87	0,88	0,78	0,81	0,87	0,95	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	3,83	3,95	
	11	0,77	0,80	0,80	0,84	0,83	0,89	0,76	0,81	0,89	0,94	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	3,83	
	12	0,77	0,77	0,74	0,82	0,80	0,86	0,72	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	3,71	
	13	0,77	0,77	0,81	0,81	0,80	0,85	0,80	0,74	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	3,47	3,59	
	14	0,77	0,77	0,81	0,80	0,87	0,84	0,86	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35		
	15	0,77	0,77	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,98	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	3,35	
	16	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	3,23	
	17	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87	2,99	3,11	
	18	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75	2,87		
	19	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63	2,75		
	20	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51	2,63		
	21	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39	2,51		
	22	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27	2,39		
	23	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15	2,27		
	24	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03	2,15		
	25	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91	2,03		
	26	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79	1,91		
	27	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67	1,79		
	28	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,67		
	29	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55		
	30	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32	1,44		
	31	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21	1,32		
	32	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10	1,21		
	33	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10		
	34	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10		
35	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10			
36	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,10			
37	0,77	0,77	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,71	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00															

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по офертам

Расстояние, км.	Направление, расстояние, км.																															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
Объемы продаж, кв.м.	1	1,00	1,18	1,35	1,57	1,83	2,10	2,39	2,70	3,03	3,39	3,78	4,19	4,63	5,10	5,60	6,12	6,67	7,25	7,86	8,50	9,17	9,87	10,60	11,36	12,15	12,96	13,79	14,64	15,51	16,40	
	2	0,86	1,00	1,17	1,34	1,51	1,67	1,84	2,01	2,18	2,34	2,51	2,68	2,84	3,01	3,18	3,34	3,51	3,68	3,84	4,01	4,18	4,34	4,51	4,68	4,84	5,01	5,18	5,34	5,51	5,68	
	3	0,79	0,94	1,09	1,24	1,39	1,54	1,69	1,84	1,99	2,14	2,29	2,44	2,59	2,74	2,89	3,04	3,19	3,34	3,49	3,64	3,79	3,94	4,09	4,24	4,39	4,54	4,69	4,84	4,99	5,14	
	4	0,71	0,86	0,79	1,06	1,21	1,37	1,53	1,69	1,85	2,01	2,17	2,33	2,49	2,65	2,81	2,97	3,13	3,29	3,45	3,61	3,77	3,93	4,09	4,25	4,41	4,57	4,73	4,89	5,05	5,21	
	5	0,67	0,84	0,87	0,79	1,06	1,22	1,40	1,57	1,75	1,92	2,10	2,28	2,46	2,64	2,82	3,00	3,18	3,36	3,54	3,72	3,90	4,08	4,26	4,44	4,62	4,80	4,98	5,16	5,34	5,52	
	6	0,64	0,78	0,86	0,84	0,82	1,00	1,17	1,35	1,53	1,70	1,88	2,06	2,24	2,42	2,60	2,78	2,96	3,14	3,32	3,50	3,68	3,86	4,04	4,22	4,40	4,58	4,76	4,94	5,12	5,30	
	7	0,61	0,75	0,80	0,74	0,80	0,86	1,04	1,14	1,32	1,42	1,60	1,69	1,87	2,06	2,25	2,44	2,63	2,82	3,01	3,20	3,39	3,58	3,77	3,96	4,15	4,34	4,53	4,72	4,91	5,10	
	8	0,59	0,73	0,75	0,61	0,82	0,84	0,79	0,88	1,00	1,11	1,27	1,38	1,54	1,71	1,89	2,07	2,25	2,43	2,61	2,79	2,97	3,15	3,33	3,51	3,69	3,87	4,05	4,23	4,41	4,59	
	9	0,58	0,72	0,73	0,60	0,80	0,82	0,81	0,89	0,79	0,90	1,01	1,12	1,27	1,38	1,54	1,71	1,89	2,07	2,25	2,43	2,61	2,79	2,97	3,15	3,33	3,51	3,69	3,87	4,05	4,23	
	10	0,58	0,72	0,73	0,60	0,80	0,82	0,81	0,89	0,79	0,90	1,01	1,12	1,27	1,38	1,54	1,71	1,89	2,07	2,25	2,43	2,61	2,79	2,97	3,15	3,33	3,51	3,69	3,87	4,05	4,23	
	11	0,57	0,71	0,74	0,62	0,82	0,83	0,80	0,79	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52	1,63	1,74	1,85	1,96	2,07	2,18	2,29	2,39	2,50	2,61	2,72	2,83	2,94	3,05	
	12	0,57	0,71	0,74	0,62	0,82	0,83	0,80	0,79	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52	1,63	1,74	1,85	1,96	2,07	2,18	2,29	2,39	2,50	2,61	2,72	2,83	2,94	3,05	
	13	0,56	0,70	0,71	0,59	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,89	0,99	1,09	1,19	1,29	1,39	1,49	1,59	1,69	1,80	1,91	2,01	2,11	2,21	2,31	2,41	2,51	2,61	2,71	2,81	2,91	
	14	0,55	0,69	0,70	0,57	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,87	0,97	1,07	1,17	1,27	1,37	1,47	1,57	1,67	1,77	1,87	1,97	2,07	2,17	2,27	2,37	2,47	2,57	2,67	2,77	2,87	
	15	0,54	0,67	0,70	0,56	0,76	0,77	0,77	0,77	0,77	0,86	0,96	1,06	1,16	1,26	1,36	1,46	1,56	1,66	1,76	1,86	1,96	2,06	2,16	2,26	2,36	2,46	2,56	2,66	2,76	2,86	
	16	0,53	0,66	0,69	0,55	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76	0,85	0,95	1,05	1,15	1,25	1,35	1,45	1,55	1,65	1,75	1,85	1,95	2,05	2,15	2,25	2,35	2,45	2,55	2,65	2,75	2,85	
	17	0,52	0,65	0,67	0,52	0,72	0,73	0,73	0,73	0,73	0,82	0,92	1,02	1,12	1,22	1,32	1,42	1,52	1,62	1,72	1,82	1,92	2,02	2,12	2,22	2,32	2,42	2,52	2,62	2,72	2,82	
	18	0,51	0,64	0,66	0,53	0,73	0,74	0,74	0,74	0,74	0,83	0,93	1,03	1,13	1,23	1,33	1,43	1,53	1,63	1,73	1,83	1,93	2,03	2,13	2,23	2,33	2,43	2,53	2,63	2,73	2,83	
	19	0,50	0,63	0,65	0,52	0,72	0,73	0,73	0,73	0,73	0,82	0,92	1,02	1,12	1,22	1,32	1,42	1,52	1,62	1,72	1,82	1,92	2,02	2,12	2,22	2,32	2,42	2,52	2,62	2,72	2,82	
	20	0,49	0,62	0,64	0,51	0,71	0,72	0,72	0,72	0,72	0,81	0,91	1,01	1,11	1,21	1,31	1,41	1,51	1,61	1,71	1,81	1,91	2,01	2,11	2,21	2,31	2,41	2,51	2,61	2,71	2,81	
	21	0,48	0,61	0,63	0,50	0,70	0,71	0,71	0,71	0,71	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00	2,10	2,20	2,30	2,40	2,50	2,60	2,70	2,80	
	22	0,47	0,60	0,62	0,49	0,69	0,70	0,70	0,70	0,70	0,79	0,89	0,99	1,09	1,19	1,29	1,39	1,49	1,59	1,69	1,79	1,89	1,99	2,09	2,19	2,29	2,39	2,49	2,59	2,69	2,79	
	23	0,46	0,59	0,61	0,48	0,68	0,69	0,69	0,69	0,69	0,78	0,88	0,98	1,08	1,18	1,28	1,38	1,48	1,58	1,68	1,78	1,88	1,98	2,08	2,18	2,28	2,38	2,48	2,58	2,68	2,78	
	24	0,45	0,58	0,60	0,47	0,67	0,68	0,68	0,68	0,68	0,77	0,87	0,97	1,07	1,17	1,27	1,37	1,47	1,57	1,67	1,77	1,87	1,97	2,07	2,17	2,27	2,37	2,47	2,57	2,67	2,77	
	25	0,44	0,57	0,59	0,46	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	0,76	0,86	0,96	1,06	1,16	1,26	1,36	1,46	1,56	1,66	1,76	1,86	1,96	2,06	2,16	2,26	2,36	2,46	2,56	2,66	2,76	
	26	0,43	0,56	0,58	0,45	0,65	0,66	0,66	0,66	0,66	0,75	0,85	0,95	1,05	1,15	1,25	1,35	1,45	1,55	1,65	1,75	1,85	1,95	2,05	2,15	2,25	2,35	2,45	2,55	2,65	2,75	
	27	0,42	0,55	0,57	0,44	0,64	0,65	0,65	0,65	0,65	0,74	0,84	0,94	1,04	1,14	1,24	1,34	1,44	1,54	1,64	1,74	1,84	1,94	2,04	2,14	2,24	2,34	2,44	2,54	2,64	2,74	
	28	0,41	0,54	0,56	0,43	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,73	0,83	0,93	1,03	1,13	1,23	1,33	1,43	1,53	1,63	1,73	1,83	1,93	2,03	2,13	2,23	2,33	2,43	2,53	2,63	2,73	
	29	0,40	0,53	0,55	0,42	0,62	0,63	0,63	0,63	0,63	0,72	0,82	0,92	1,02	1,12	1,22	1,32	1,42	1,52	1,62	1,72	1,82	1,92	2,02	2,12	2,22	2,32	2,42	2,52	2,62	2,72	
	30	0,39	0,52	0,54	0,41	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62	0,71	0,81	0,91	1,01	1,11	1,21	1,31	1,41	1,51	1,61	1,71	1,81	1,91	2,01	2,11	2,21	2,31	2,41	2,51	2,61	2,71	

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по офертам

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для 37 офисно-административного помещения по его фактору																																		
Расстояние, км.	Направление, расстояние, км.																																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
Объемы продаж, кв.м.	1	1,00	1,17	1,33	1,50	1,66	1,82	1,98	2,14	2,30	2,46	2,62	2,78	2,94	3,10	3,26	3,42	3,58	3,74	3,90	4,06	4,22	4,38	4,54	4,70	4,86	5,02	5,18	5,34	5,50	5,66	5,82	5,98	6,14
	2	0,82	1,00	1,16	1,32	1,48	1,64	1,80	1,96	2,12	2,28	2,44	2,60	2,76	2,92	3,08	3,24	3,40	3,56	3,72	3,88	4,04	4,20	4,36	4,52	4,68	4,84	5,00	5,16	5,32	5,48	5,64	5,80	5,96
	3	0,75	0,90	1,06	1,22	1,38	1,54	1,70	1,86	2,02	2,18	2,34	2,50	2,66	2,82	2,98	3,14	3,30	3,46	3,62	3,78	3,94	4,10	4,26	4,42	4,58	4,74	4,90	5,06	5,22	5,38	5,54	5,70	5,86
	4	0,68	0,84	0,79	1,06	1,21	1,37	1,53	1,69	1,85	2,01	2,17	2,33	2,49	2,65	2,81	2,97	3,13	3,29	3,45	3,61	3,77	3,93	4,09	4,25	4,41	4,57	4,73	4,89	5,05	5,21	5,37	5,53	5,69
	5	0,64	0,81	0,84	0,79	1,06	1,21	1,37	1,53	1,69	1,85	2,01	2,17	2,33	2,49	2,65	2,81	2,97	3,13	3,29	3,45	3,61	3,77	3,93	4,09	4,25	4,41	4,57	4,73	4,89	5,05	5,21	5,37	5,53
	6	0,61	0,75	0,80	0,80	1,06	1,21	1,37	1,53	1,69	1,85	2,01	2,17	2,33	2,49	2,65	2,81	2,97	3,13	3,29	3,45	3,61	3,77	3,93	4,09	4,25	4,41	4,57	4,73	4,89	5,05	5,21	5,37	5,53
	7	0,60	0,71	0,66	0,66	0,66	1,06	1,21	1,37	1,53	1,70	1,86	2,02	2,18	2,34	2,50	2,66	2,82	2,98	3,14	3,30	3,46	3,62	3,78	3,94	4,10	4,26	4,42	4,58	4,74	4,90	5,06	5,22	
	8	0,58	0,68	0,60	0,61	0,61	0,79	0,85	1,06	1,18	1,17	1,60	1,68	1,80	1,92	2,04	2,16	2,28	2,40	2,52	2,64	2,76	2,88	3,00	3,12	3,24	3,36	3,48	3,60	3,72	3,84	3,96	4,08	
	9	0,57	0,65	0,58	0,59	0,60	0,60	0,74	0,80	0,86	1,14	1,26	1,45	1,58	1,70	1,88	2,01	2,13	2,25	2,37	2,49	2,61	2,73	2,85	2,97	3,09	3,21	3,33	3,45	3,57	3,69	3,81	3,93	
	10	0,56	0,64	0,57	0,61	0,61	0,61	0,64	0,76	0,80	1,06	1,18	1,25	1,38	1,51	1,66	1,76	1,88	2,00	2,12	2,24	2,36	2,48	2,60	2,72	2,84	2,96	3,08	3,20	3,32	3,44	3,56	3,68	
	11	0,55	0,62	0,55	0,59	0,57	0,67	0,57	0,67	0,76	0,80	1,06	1,11	1,23	1,35	1,47	1,60	1,72	1,85	1,97	2,10	2,28	2,37	2,50	2,64	2,78	2,92	3,06	3,20	3,34	3,48	3,62	3,76	
	12	0,55	0,61	0,55	0,58	0,56	0,61	0,61	0,80	0,76	0,80	1,06	1,05	1,21	1,32	1,41	1,54	1,66	1,77	1,89	2,02	2,15	2,25	2,38	2,51	2,64	2,77	2,90	3,03	3,16	3,29	3,42	3,55	
	13	0,54	0,60	0,54	0,58	0,56	0,60	0,60	0,68	0,68	0,88	0,88	0,92	1,08	1,19	1,28	1,40	1,50	1,60	1,71	1,82	1,93	2,04	2,15	2,26	2,37	2,48	2,59	2,70	2,81	2,92	3,03	3,14	
	14	0,54	0,59	0,55	0,57	0,56	0,61	0,61	0,70	0,68	0,68	0,88	0,74	0,85	0,91	0,99	1,09	1,18	1,27	1,37	1,46	1,56	1,66	1,75	1,85	1,95	2,05	2,15	2,25	2,35	2,45	2,55		
	15	0,53	0,58	0,54	0,56	0,55	0,62	0,60	0,66	0,65	0,66	0,86	0,76	0,88	0,91	1,00	1,10	1,17	1,26	1,36	1,44	1,51	1,61	1,70	1,80	1,89	1,99	2,09	2,19	2,29	2,39	2,49		
	16	0,53	0,58	0,53	0,56	0,54	0,60	0,56	0,61	0,61	0,61	0,81	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,31	1,40	1,49	1,57	1,66	1,75	1,84	1,93	2,02	2,11	2,20	2,29	2,38	
17	0,53	0,57	0,53	0,57	0,53	0,57	0,53	0,56	0,61	0,57	0,58	0,65	0,71	0,75	0,80	0,89	0,96	1,07	1,13	1,21	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16		
18	0,53	0,57	0,52	0,56	0,53	0,59	0,51	0,56	0,61	0,56	0,54	0,60	0,67	0,74	0,80	0,84	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,36	1,43	1,50	1,57	1,64	1,71	1,78	1,85	1,92	2,00		
19	0,53	0,56	0,50	0,54	0,53	0,54	0,56	0,54	0,56	0,54	0,54	0,56	0,63	0,68	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,49	1,56	1,63	1,70	1,77	1,84	1,91		
20	0,53	0,56	0,50	0,54	0,52	0,57	0,52	0,57	0,62	0,60	0,58	0,58	0,64	0,71	0,79	0,83	0,90	0,94	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90		
21	0,53	0,56	0,49	0,53	0,52	0,53	0,56	0,53	0,56	0,53	0,53	0,56	0,60	0,66	0,71	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
22	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
23	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
24	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
25	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
26	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
27	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
28	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
29	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
30	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
31	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
32	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	
33	0,53	0,56	0,48	0,52	0,50	0,54	0,52	0,53	0,57	0,61	0,67	0,63	0,67	0,73	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83	1,90	

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреаци.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,279	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	-	0,852	0,719	0,308	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,692	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,899	0,314	0,266	0,064
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,208	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	0,367	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,365	0,294	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,606	0,376	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	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 = 182 168*(Расстояние от центра) ^{-1,087}	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) ^{-1,112}	0,882	0,938	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 187 877*(Расстояние от центра) ^{-0,929}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) ^{-0,697}	0,840	0,916	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственное	ППА = 42 811*(Расстояние от центра) ^{-0,668}	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) ^{-0,38}	0,779	0,882	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) ^{-0,617}	0,765	0,874	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(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-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

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	0,36
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	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, кислотность и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х 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	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,26
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 7.3К 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 -2020 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 ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,16	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,84	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

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

Таблица 35

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

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

Таблица 36

Земельные участки г. Москва							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,28	1,40	1,45	
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24	
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

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

Таблица 2.5. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков					
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...16%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...14%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9...21%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...7%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-27%	Москва, С-П.
Земли мелких 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...19%	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 выезда на федеральную или муниципальную	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		трассу			
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

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (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)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (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)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	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)	4-5 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	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)
Самарская	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)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (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)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,8	11,3
Небольшые 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 максималные – в июле и декабре.

Примечание: В скобках указано среднее значение.

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

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

ВЫВОДЫ: Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,15 до 3 300 рублей за кв. м. 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:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) 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;
 - в) 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

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимущества России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки», оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

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

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование¹⁾.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В нашем случае данный подход использован быть не может в связи с отсутствием рыночных данных.

Затратный подход для оценки стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения нами не применяется: в соответствии с экономической теорией земля стоимости не имеет, так как земля является природным благом и в ее создании не участвовал общественно полезный труд.

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. 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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является 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: сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с ч. 1,2 ст. 77 Земельного кодекса РФ:

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

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.

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 4

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная допустимость	-	-	+
Физическая возможность	+	+	+
Экономическая целесообразность	-		+
Максимальная эффективность	+	-	+
Итого	2	1	4

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:

Рассматриваемый объект недвижимости относится к сельскохозяйственному назначению, представляет собой сельскохозяйственное угодье, используемое в кормовом севообороте, и остается таковым согласно разрешенному использованию.

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

- Сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- 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.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, для ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай 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.

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер.

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

4.2. 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.

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

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

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц.

Обзор рынка молока

Производство

В январе-декабре 2020 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 32,2 млн т и увеличился относительно уровня 2019 года на 2,7%, в сельскохозяйственных организациях валовой надой молока увеличился на 5,3% до 17,9 млн т. Так, в январе-декабре 2020 года в сельскохозяйственных организациях надой на 1 корову составил 6 872,0 кг (+5,9% к аналогичному периоду 2019 года).

По данным Росстата объем промышленного производства молока, кроме сырого в январе-декабре 2020 года составил 5 417,2 тыс. т (на 1,5% выше аналогичного периода 2019 года), продуктов кисломолочных (кроме творога) – 2 750,8 тыс. т (-1,5%), сыров – 566,1 тыс. т (+4,8%), молокосодержащих продуктов с заменителем молочного жира, произведенных по технологии сыра – 192,2 тыс. т (+6,3%), масла сливочного – 282,0 тыс.

т (+4,7% больше), молока и сливок сухих –150,8 тыс. т (-2,6%).

	<i>Система мониторинга и прогнозирования продбезопасности Минсельхоза России, руб./кг</i>		
	<i>03.02.2021</i>	<i>10.02.2021</i>	<i>% с начала года</i>
Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>	26,60	26,63	100,6
Молоко пастеризованное <i>Промпроизводители</i>	46,68	46,52	100,4
Масло сливочное <i>Промпроизводители</i>	506,64	502,95	100,0
Сыры <i>Промпроизводители</i>	381,94	382,09	99,3

**Динамика цен производителей на сырое молоко в отдельных регионах
Российской Федерации, руб./кг (без НДС)**

	10 февраля 2021 г.	к началу года (%)	за неделю (%)
Российская Федерация	26,63	0,6	0,1
Астраханская область	21,04	3,3	0,1
Республика Бурятия	22,00	0,0	0,0
Республика Дагестан	22,05	4,3	0,2
Челябинская область	23,26	1,1	-0,1
Пензенская область	23,37	0,0	0,0
Забайкальский край	23,38	0,0	-0,2
Республика Башкортостан	23,49	0,4	0,0
Калининградская область	23,68	0,0	0,0
Тверская область	23,96	-1,0	2,1
Республика Марий Эл	24,14	0,8	-0,1
Республика Алтай	24,17	1,5	1,1
Кировская область	24,21	0,5	-0,6
Иркутская область	24,44	-13,7	-0,2
Чувашская Республика	24,50	-0,1	-0,2
Оренбургская область	24,53	-0,1	1,2

Динамика цен на молоко сырое в отдельных субъектах Российской Федерации, руб./кг

	18 янв. 2018	янв. 2018	фев. 2018	март 2018	апр. 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	авг. 2018	сен. 2018	окт. 2018	нояб. 2018	дек. 2018	17 янв. 2019	к началу года (%)	за неделю (%)
Российская Федерация	24,52	24,53	23,94	23,28	22,51	21,74	21,32	21,16	21,22	21,55	22,47	23,65	24,58	24,76	+0,7	+0,9
Республика Калмыкия	18,50	18,43	18,50	18,50	18,50	18,70	19,00	19,00	19,00	19,08	19,30	19,50	19,50	19,50	0,0	0,0
Республика Адыгея	22,30	22,30	22,30	22,30	22,30	21,78	19,68	19,68	19,68	19,68	19,68	19,70	19,70	19,70	0,0	0,0
Республика Башкортостан	19,50	19,50	19,77	20,50	19,35	18,44	18,04	18,07	18,47	19,23	18,89	19,96	20,65	20,65	0,0	0,0
Республика Дагестан	20,80	20,80	20,80	17,92	18,78	17,96	18,00	17,95	18,00	18,00	19,96	19,96	19,98	20,78	+4,0	+4,1
Пензенская область	22,50	22,50	22,50	22,40	21,63	20,50	19,50	19,28	19,20	19,48	20,10	20,50	21,00	21,00	0,0	0,0
Пермский край	25,49	25,40	24,37	22,79	21,50	21,50	21,45	21,19	20,94	20,99	21,69	21,39	21,22	21,37	+0,7	0,0
Челябинская область	23,53	23,53	24,43	24,13	23,12	21,99	21,25	21,07	21,40	20,89	23,04	22,51	21,72	21,47	-1,1	-1,1
Оренбургская область	21,11	21,35	21,11	20,92	18,95	18,34	18,00	18,05	18,07	18,24	19,03	20,46	21,45	21,92	0,0	0,0
Республика Бурятия	20,50	20,50	20,39	20,19	21,13	21,13	21,13	21,13	21,13	21,56	21,50	21,93	21,93	21,93	0,0	0,0
Республика Мордовия	24,20	24,15	22,78	21,40	20,88	20,00	19,43	19,30	19,16	19,30	20,01	20,23	22,00	22,00	0,0	0,0
Кировская область	25,13	25,19	23,86	22,48	21,75	20,38	19,77	19,39	19,47	19,83	21,12	21,86	22,09	22,22	+0,6	+1,0
Забайкальский край	20,00	20,00	19,97	20,89	20,89	20,85	20,78	20,78	20,78	20,78	20,63	20,66	20,72	22,22	+7,2	+4,5
Чувашская Республика	19,32	20,63	18,98	19,70	19,05	18,60	18,31	18,37	18,83	19,36	20,70	21,82	22,34	22,40	-0,3	0,0
Чеченская Республика	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	22,00	22,00	22,50	22,50	22,50	22,50	0,0	0,0
Свердловская область	23,64	23,66	23,33	22,71	21,50	20,60	20,34	20,27	20,40	20,63	20,94	20,71	22,56	22,54	-1,2	-0,3

Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

18 января
2019 г.

Потребительские цены к началу года увеличились на молоко пастеризованное и масло сливочное на 0,1%, на сыры – на 0,2%. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в ноябре 2018 года снизилась на 6,7% относительно декабря 2017 года и составила 23,49 руб./кг. На 13.01.2019 импортные поставки молока сухого (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года в 2 раза, снизились поставки масла сливочного на 21,5% и сыра – в 2,6 раза (страны-поставщики: Новая Зеландия, Уругвай, Турция, Сербия, Чили). Потребление молока и молокопродуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 231,0 кг при рациональной норме 325 кг.



Сельское хозяйство	Производственные показатели		
Январь-ноябрь	2017 г.	2018 г.	%
Валовой надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн	14 330,0	14 858,0	103,7
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов	3 317,1	3 280,5	98,9
Перерабатывающая промышленность - производство, тыс. тонн			
Январь-ноябрь	2017 г.	2018 г.	%
Молоко, кроме сырого	4 842,3	4 973,1	102,7
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)	2 678,2	2 603,7	97,2
Сыры	422,0	433,7	102,8
Продукты сырные	168,7	175,6	104,1
Масло сливочное	247,9	238,1	96,0
Молоко и сливки сухие сублимированные	127,3	120,3	94,5

Источники информации: Росстат



Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

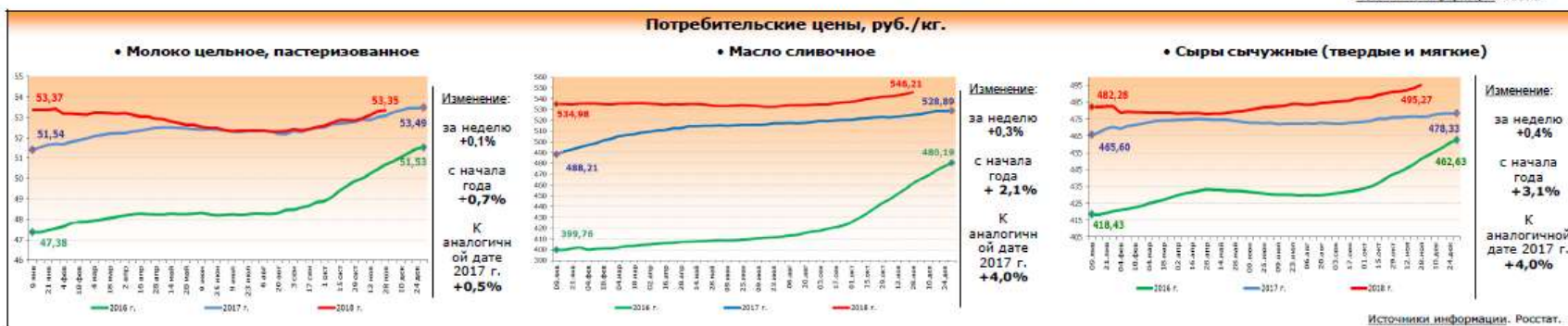
30 ноября
2018 г.

Потребительские цены за прошедшую неделю увеличились на молоко пастеризованное на 0,1%, на масло сливочное – на 0,3%, на сыры – на 0,4% соответственно. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей октябре 2018 года снизилась на 10,4% относительно декабря 2017 года и составила 22,52 руб./кг. В текущем году (по состоянию на 25.11.2018) импортные поставки сыра (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 27,3%, снизились поставки масла сливочного в 1,9 раза и молока сухого – в 3,2 раза (страны-поставщики: Новая Зеландия, Уругвай, Швейцария). Потребление молока и молочных продуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 231,0 кг при рациональной норме 325 кг.



Производственные показатели			
Январь-октябрь			
	2017 г.	2018 г.	%
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн	13 146,5	13 625,9	103,6
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов	3 318,5	3 276,5	98,7
Перерабатывающая промышленность - производство, тыс. тонн			
Январь-сентябрь			
	2017 г.	2018 г.	%
Молоко, кроме сырого	4398,6	4528,2	102,9
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)	2439,0	2385,4	97,8
Сыры	385,2	396,6	103,0
Продукты сырные	153,9	159,5	103,6
Масло сливочное	227,1	219,7	96,7
Молоко и сливки сухие сублимированные	121,0	114,4	94,5

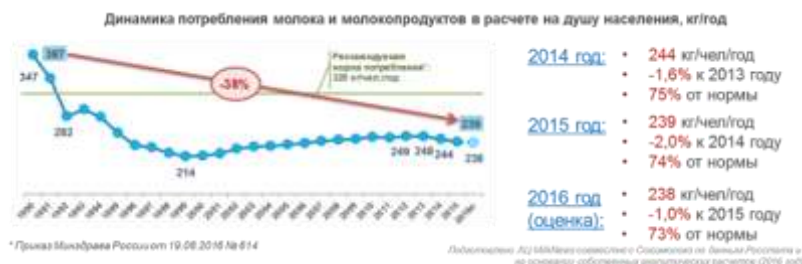
Источники информации: Росстат



Обзор рынка молока за 2016 год

ИТОГИ: 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуске Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы, поголовье и продуктивность и что с ними произошло за год.

1. Потребление молочной продукции снижается В 2016 году потребление молочной продукции показывало небольшой прирост в I полугодии. Он происходил благодаря увеличению тогда еще дешевого импорта и внутреннего производства молочной продукции. Однако затем произошло повышение мировых цен на молочную продукцию, и импортные поставки сократились. Свои объемы производства тоже снизились, а цен на внутреннем рынке начали расти. Эти события вновь привели к снижению темпов восстановления спроса. Продолжилось снижение потребления (сливочное масло, творог) и переориентация спроса - на более дешевую традиционную цельномолочную продукцию взамен дорогостоящих продуктов.



В итоге потребление цельномолочной продукции увеличилось по итогам 10 месяцев на 2,0%, сыров и сырных продуктов – на 4,2%, в том числе сравнительно дешевых плавленых сыров – на 0,6%, а потребление сырных продуктов еще остается ниже уровня 2015 года на 1,7%, сливочного масла – на 3,5%, творога и творожных продуктов – на 1,2%, йогурта – на 0,1%. По итогам 2016 года потребление молока и молочной продукции может снизиться до 237,5 кг/чел./год (73,1% от нормы), что окажется на 0,7% ниже показателя 2015 года. Глобально это происходит из-за падения покупательной способности доходов населения, повышения цен во II полугодии и увеличения стоимости импорта в результате роста мировых цен.

2. Доля фальсификата на молочном рынке снизилась Как мы считаем? По предварительным итогам 10 месяцев 2016 года, официально произведено молочной продукции (в пересчете на молочные жиры) около 738 тыс. т. При этом на переработку поступило 638 тыс. т молочного жира в виде сырого молока российского производства, 48 тыс. тонн – за счет импорта, около 1 тыс. т – за счет использования запасов. Таким образом, дефицит молочных жиров для произведенной в 2016 году молочной продукции составляет 51 тыс. т или около 7%. Причем в 2015 году по итогам 10 месяцев этот показатель составлял 8%, а по итогам года – 10%. Это объясняется снижением объемов фальсифицированной продукции в летние месяцы из-за увеличения валовых надоев и объемов производства товарного молока. Также снижение объемов фальсификата на молочном рынке может быть связано с комплексом мероприятий, направленных на выявление фальсифицированной молочной продукции, в результате чего часть фальсифицированного сливочного масла после корректировки маркировки перешла в категорию "маргарины и спреды".

Оценки 10% произведенной в 2015 году молочной продукции являются фальсифицированными. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



Оценки 6% произведенной за 10 месяцев 2016 года молочной продукции являются фальсифицированной. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



3. Темпы наращивания производства молочных продуктов снижаются Производство большинства ключевых видов молочной продукции в России в 2016 году по итогам 10 месяцев остается выше прошлогодних уровней, но не на много. Приходится заметить, что темпы наращивания производства в текущем году значительно снизились. Это обусловлено недостатком сырья и увеличением объемов импорта молочной продукции в I полугодии. Производство цельномолочной продукции остается выше на 1,7%, сыров – на 2,2%, сырных продуктов – на 1,0%, сухого цельного молока – на 12,9%. При этом производство сливочного масла и сухого обезжиренного молока остается ниже объемов 2015 года на 5,6% и 4,8% соответственно, творога и творожных продуктов – на 1,8%, маргариновой продукции – на 6,4%. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, в 2016 году увеличится производство наиболее востребованных населением видов молочной продукции: цельномолочная продукция (+1,2%, до 11,9 млн т в пересчете на молоко), сыры (+2,4%, до 463,6 тыс. т) и сырные продукты (+0,1%, до 136,1 тыс. т).

4. Самая востребованная продукция в России - цельномолочная Производство цельномолочной продукции по итогам 10 месяцев 2016 года составило 9,913 млн т в пересчете на молоко, превысив показатель аналогичного периода 2015 года на 1,7%. По итогам 2016 года производство цельномолочной продукции, по оценкам АЦ MilkNews и Союзмолоко, может составить 11,9 млн т, или на 1,2% больше, чем в 2015 году. По оценкам Минэкономразвития России, прирост производства может составить 1,5%. Увеличение объемов производства цельномолочной продукции отмечается на протяжении 5 лет (с 2011 года). Переориентация потребительского спроса на традиционные сравнительно недорогие цельномолочные продукты (молоко, сметана, кефир и т.п.) в условиях снижения покупательной способности денежных доходов населения будет способствовать дальнейшему расширению производства цельномолочной продукции.

5. Производство сыров растет, а творога - снижается В 2016 году продолжилась начавшаяся в конце прошлого года тенденция снижения темпов наращивания объемов производства сыров и творога (считаются в одной группе). В результате за январь – октябрь 2016 года производство сыров и творога оказалось ниже уровня прошлого года на 0,2 % (в 2015 году прирост производства по итогам 10 месяцев составил 12,9%) и составило 1 148,6 тыс. т. Сыров и продуктов сырных было произведено на 1,9% больше (всего – 501,6 тыс. т), чем за тот же период 2015 года (в 2015 году аналогичный прирост составил 22,6%). При этом производство сыров оказалось выше прошлогодних показателей на 2,2%, а увеличение объемов производства более дешевых сырных продуктов составило только 1,0%. Вместе с тем производство творога и творожных продуктов продолжает снижаться во втором полугодии. За первое полугодие 2016 года производство творога и творожных продуктов увеличилось на 0,6% в сравнении с 2015 годом (за аналогичный период 2015 года – на 7,1%) и составило 400,3 тыс. т, однако уже по итогам августа совокупные объемы производства оказались на 1,3% ниже, чем в 2015 году (519,1 тыс. т против 525,7 тыс. т), а по итогам 10 месяцев валовое производство оказалось ниже на 1,8%

и составило 647,0 тыс. т. Снижение темпов роста производства сыров и творога обуславливается рядом факторов. Это, прежде всего, сохраняющийся дефицит сырого молока, пригодного для производства сыров, сохраняющаяся ценовая конкуренция с зарубежными (в том числе белорусскими) производителями, сравнительно небольшой платежеспособный потребительский спрос на относительно дорогие молочные продукты, в том числе сыры. В результате оборотные активы промышленных производителей сыров сокращаются, что в условиях достаточно продолжительных сроков вызревания сыров оказывается неприемлемым и ведет к значительному снижению рентабельности производства.

6. Производство масла упало Производство масла сливочного в 2015 году росло умеренными темпами: за год прирост составил 3%, а абсолютный объем производства достиг 256,3 тыс. т. В 2016 году производство сливочного масла оставалось ниже соответствующих объемов 2015 года, чему способствовало наращивание импортных поставок и увеличение производства маргариновой продукции в I полугодии, а также продолжающееся снижение потребительского спроса на дорогостоящее сливочное масло. В условиях сокращения покупательной способности доходов населения потребители снижают потребление молочных жиров. Это касается как сливочного масла, так и его более дешевых "заменителей" – маргаринов и спредов, производство которых в 2015 году увеличилось в сравнении с 2013 годом на 15,6% и 10,6% соответственно. Наращиванию производства маргаринов в 2015 году и первой половине 2016 года способствовал недостаток сырого молока для производства молокоемкого сливочного масла, а также, возможно, комплекс мероприятий, направленных на выявление фальсифицированной молочной продукции, в результате чего часть фальсифицированного сливочного масла после корректировки маркировки перешла в категорию "маргарины и спреды". В результате объемы произведенного сливочного масла снизились, а маргаринов и спредов, напротив, увеличились. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, по итогам 2016 года производство сливочного масла может оказаться ниже объемов 2015 года на 5% и составит 243,5 тыс. т.



Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

7. Маргарины - больше не точка роста на рынке молочной продукции Производство маргариновой продукции планомерно увеличивается на протяжении уже нескольких лет, оставаясь значительно выше объемов производства сливочного масла. Однако по итогам октября 2016 года отмечается сокращение производства маргаринов на 6,4% (в сравнении с январем – октябрём 2015 года), до 401,7 тыс. т с начала года. За 10 месяцев 2016 года производство сливочного масла сократилось на 5,6% в сравнении с тем же периодом 2015 года и составило 209,0 тыс. т (ниже объемов 2014 года на 1,9%). Производство маргариновой продукции при этом сократилось на 6,4%, до 401,7 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 129,2 тыс. т. Производство маргариновой продукции по итогам года может сократиться существенно – на 6,4%, до 492,9 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 157,8 тыс. т. В результате совокупный объем производства сливочного масла, маргаринов и спредов окажется ниже уровня 2015 года на 5,1% и может составить 894,2 тыс. т. 8. Импорт сухого молока увеличивается и давит на российских сушильщиков Производство молока и сливок в твердых формах в 2015 году оставалось меньше

объемов 2014 года на фоне увеличения импортных поставок сухого молока. В 2016 году тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на 12,9%, до 20,9 тыс. т. По итогам 2016 года производство сухого молока и сливок, вероятно, продолжит снижаться и окажется на 6% ниже объемов 2015 года (в 2015 году снижение составило 17,0%), составив 116,4 тыс.т. При этом производство СОМ снизится на 4,1% (до 63,0 тыс. т), производство СЦМ увеличится на 17,0% (до 24,0 тыс. т), но все равно окажется ниже объемов 2014 года на 17,3%, или 5,0 тыс. т. Снижение объемов внутреннего производства сопровождалось в 2015 году увеличением импортных поставок СОМ, в том числе из Республики Беларусь. Кроме того, в 2016 году отмечается увеличение поставок сухого обезжиренного (СОМ) и сухого цельного (СЦМ) молока на территорию Российской Федерации из стран дальнего и ближнего зарубежья. За январь – сентябрь текущего года в РФ из третьих стран было импортировано в 5,9 раза больше СОМ и в 10,7 раза больше СЦМ, чем в аналогичном периоде 2015 года. Наибольшее увеличение поставок сгущенного молока и сливок отмечается из Аргентины, Швейцарии, Уругвая и Турции, поставки из Белоруссии сохраняются на уровне прошлого года. Увеличение объемов импорта более дешевого сухого молока способствует снижению внутреннего производства СОМ и сливочного масла (что и отмечается по итогам 10 месяцев текущего года), а высвободившиеся объемы сырого молока направляются на производство цельномолочной продукции, объемы производства которой выросли за январь – октябрь текущего года на 1,7%.



9. Товарность молока растет, потому что растет производство в сельхозорганизациях В 2016 году объем производство товарного молока окажется сопоставимым с прошлогодним уровнем, при этом повышение молочной продуктивности коров и уровня товарности в сельхозорганизациях позволит обеспечить прирост на уровне 280 тыс. т, в К(Ф)Х и ИП – на уровне 40 тыс. т, а в хозяйствах населения производство продолжит снижаться (-180 тыс. т). В результате совокупный прирост производства товарного молока может составить около 140 тыс. т. По расчетам Milknews, по итогам 10 месяцев 2016 года производство товарного молока составило около 17,3 млн т (на 0,7% больше, чем за тот же период 2015 года – 17,2 млн т). Показатель товарности в сельхозорганизациях составил в среднем 94,59% (за тот же период 2015 года – 94,45%), на переработку сельхозорганизациями было направлено 12,0 млн т молока, что на 2,1% больше, чем за тот же период в 2015 году. Вместе с тем темпы наращивания производства товарного молока в сельхозорганизациях снижаются: по итогам I квартала 2016 года объем производства товарного молока был на 4,2% выше уровня 2015 года. Это объясняется снижением валовых надоев молока в хозяйствах всех категорий в апреле – октябре в сравнении с 2015 годом.

10. Производство молока падает и продолжит падать и дальше Валовой объем производства сырого молока по итогам 10 месяцев 2016 года оказался на 0,6% ниже объемов 2015 года. Если в I квартале наблюдались незначительные приросты ежемесячных объемов производства сырого молока, то в апреле – сентябре темпы прироста оказались отрицательными. По предварительным данным Росстата, по итогам 10 месяцев в хозяйствах всех категорий произведено 26 414 тыс. т сырого молока (-0,6% в сравнении с объемами 2015 года). В январе – октябре 2015 года объемы производства сырого молока соответствовали уровню 2014 года – 26 579 тыс. т. В целом по рынку в 2016 году сохраняются тенденции снижения объемов производства сырого молока. По

оценкам АЦ MilkNews, снижение производства в 2016 году составит 0,6 – 0,7%, а валовой объем производства снизится до 30,6 млн т. При этом в сельхозорганизациях, а также в К(Ф)Х и хозяйствах индивидуальных предпринимателей продолжится наращивание производства сырого молока в результате повышения молочной продуктивности коров, однако более высокие темпы снижения объемов производства в хозяйствах населения из-за сокращения их количества и снижение поголовья в них будут способствовать сокращению валового объема производства в целом по всем категориям хозяйств.



Источник: http://milknews.ru/analitika-rinka-moloka/rinok-moloka-v-Rossii/rinok-moloka-v-Rossii_8419.html

© Milknews - Новости молочного рынка

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

Метод применяется для оценки незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения регулярного дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого при выращивании кормов;
- определение доли дохода, приходящегося на земельный участок;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого правом аренды.

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

$$\text{Цз.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк}, \quad (1)$$

где Цзу – цена земельного участка, Дчистый – чистый операционный доход, Кк – коэффициент капитализации.

Наиболее эффективное использование пастбища возможно в том случае, если соблюдены следующие условия:

- осуществляется загонный или порционный выпас;
- выполняется улучшение травостоя;
- осуществляется пастбищеоборот.

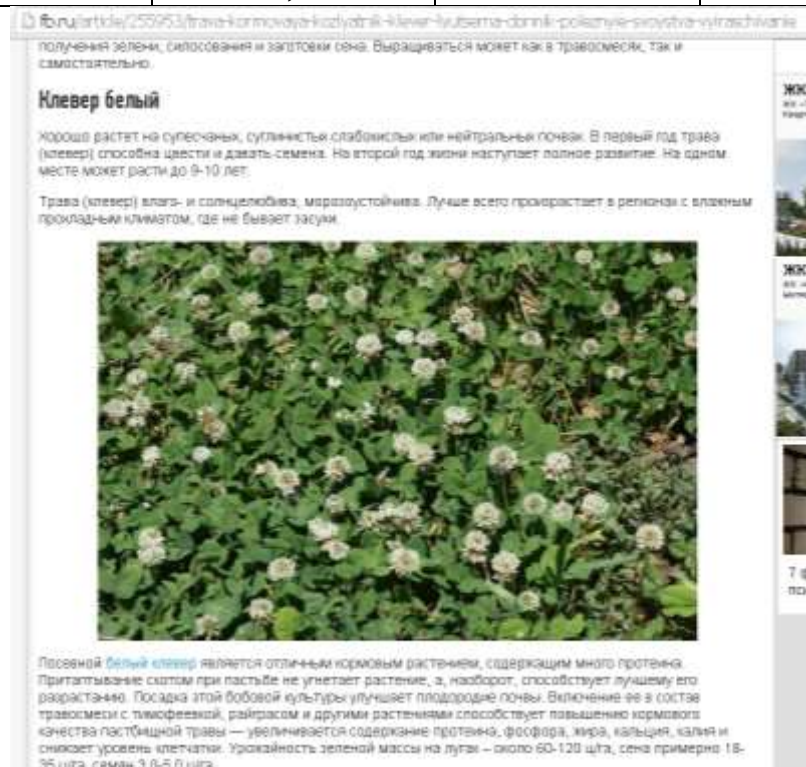
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмоскowie и ближайших областях²⁾.

Расчет представлен в таблицах: Все данные для расчета представлены в приложение.

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 5

1	2	3	4	5	6	7
Наименование товарной продукции	Площадь, га	Урожайность, ц/га	Коэффициент перевода в к.е.	Выход кормов, центнеров к.е. (3*4)	Затраты кормов на 1 ц молока, (расчет приведен ниже таблицы) к.е.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц (5/6)
Зеленая масса на лугах	1	60	0,2	18	0,74	16,22



Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц и он составляет: 28,6

Надой молока на одну корову, кг: 3893 кг или 38,93, ц.

Затраты кормов на 1 ц молока составляет: $28,6 / 38,93 = 0,74$

	Система мониторинга и прогнозирования продбезопасности Минсельхоза России, руб./кг На 10.02.2021
Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>	26,63

Реализационная Цена 26,63руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2663 руб.

Типичным для рынка производства сельскохозяйственной продукции является распределение дохода между предпринимателем, ведущим сельскохозяйственный бизнес, и собственником земли в пропорции 7,5 к 2,5, т.е. доля земельного участка в доходе составляет 25 %. (приложение 1, принимаем минимальное значение диапазона, так как земли сельскохозяйственного производства не прибыльны. Исходные показатели приняты по данным МосНИИПИземлеустройства; Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие / Под ред. д.э.н. Д.Б.Аратского и д.э.н., проф. Л.И.Кошкина – М.:ВШПП, 2003 – 84 с.

в марте 2021 года реализационную цену принимаем 2663 ц,руб.

Расчет величины годового валового дохода и земельной ренты с 1 га пастбищ

Таблица 6

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	2663	16,22	43 193,86

Таблица 7 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	43 193,86	0,25	10 798,47

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 10 798,47 руб. или 1,079847руб/м2.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал, величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение права аренды земельного участка, и наиболее вероятное изменение его стоимости. Поскольку использование сельскохозяйственных угодий на сегодняшний день достаточно рискованное в нечерноземной области, то в качестве ставки капитализации нами принята безрисковая ставка и величина премии за риск.

В настоящем отчете ставка капитализации была принята исходя из безрисковой ставки на дату оценки, т.е. наиболее надежная доходность, которую может получить инвестор на свой капитал при заданных периоде получения дохода и сумме инвестиции – как правило, это минимально возможная доходность.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 7,57% http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	4	5	7	10	15	20
10.03.2021	4,96	4,99	5,04	5,10	5,46	6,13	6,76	7,04	7,25	7,39	7,47	7,57
18.03.2021	4,95	4,98	5,03	5,10	5,54	6,08	6,68	6,98	7,20	7,37	7,46	7,55
17.03.2022	4,93	4,96	4,94	5,05	5,58	6,03	6,60	6,89	7,11	7,27	7,36	7,44

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 8,4286% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 7,57\% + 8,4286\% = 15,9986\%$, то есть 0,159986

Риск вложений (в %) определяется по расчету оценщика для каждого объекта следующим образом:

Таблица 8

№	Название риска	Степень риска в %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные и др. ЧС								+		
2	Инфляции										+
3	Законодательный									+	
4	Ухуд. общей эк. ситуац.										+
5	Бизнес – риск									+	
6	Риск управлен. Недвиж.							+			
7	Физические параметры						+				
	Количество наблюдений						1	1	1	2	2
	Взвешенный итог						6	7	8	18	20
	Σ взвешенных итогов	59									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	8,4286									

1. Без пояснения.
2. Риск инфляции – рост арендной платы.
3. Законодательный риск влияет на операционные расходы
4. Изменение общего экономического состояния влияет на арендную плату.
5. Бизнес – риск отражает неопределенность получения дохода, вызванную характером бизнеса арендатора – влияет на доходы.
6. Риск управления недвижимостью – под управлением недвижимостью понимается процесс принятия решений, направленных на сохранение вложенного капитала.
7. Физические параметры участка влияют на размер получаемого чистого дохода.

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

12.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 85

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	12,2%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	11,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,1%	19,3%

Как видим полученный расчетный коэффициент капитализации попадает в интервал значений полученных в -Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

$Ц_{м2.з.у.} = Д_{чистый} / K_k = 1,079847 \text{ руб./м}^2 \text{ в год} / 0,159986 = 6,75 \text{ руб./м}^2$.

Справедливая стоимость каждого земельного участка

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: 1 680 000 рублей

В том числе:

Таблица 9

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, округленно руб.
50:27:002013 2:61	пос. Краснопахорское, кв-л 122, влд. 1	249 547	6,75	1 684 442,25	1 680 000
Итого				1 684 442,25	1 680 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 10

Таблица 10

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	1 680 000

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 11

	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

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

при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 12:

Таблица 12

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

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

Таблица 13

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

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

1 680 000

(Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч) рублей, без учета НДС³

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

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

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 редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
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.apartment.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 относятся - 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.

Приложение

Данные для расчета стоимости земельного участка доходным подходом (методом капитализации)



15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ (в хозяйствах всех категорий)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Всего кормов в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,8
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,6
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в хозяйствах всех категорий, килограммов)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3651	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	305
Средней годовой настриг шерсти с одной овцы (в фактическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	121	114	128	144	149	147	146
свиней	118	114	155	179	185	192	191

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Регламенту предоставления и
распределения документов для
предоставления в 2010 году субсидий
из областного бюджета в целях
возмещения ущерба
сельскохозяйственным
товаропроизводителям, вызванного
гибелью посевов
сельскохозяйственных растений в
результате засухи на территории для
покрытия недостатка кормов для
сельскохозяйственных животных

1
КОЭФФИЦИЕНТЫ
перевода кормов в кормовые единицы

№ п.п.	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма:	X
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тритикале (озимый, яровой)	1,05
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горох	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зернобобовые	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,22
4.	Сено	0,47
5.	Сенаж	0,3
6.	Зерносенаж	0,35
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Комбикормы	1,0
11.	Паточа	0,76
12.	Сухая барда	0,96

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.



Насколько точно измерен метр? Изобретение от 700 тысяч лет

Размер земельного участка и его обремененность задолжностью

Средством для анализа транзакции (транзакционный анализ). С помощью транзакционного анализа осуществляется анализ транзакции.

Abstract

2

ОТВОРАНАТЕ ПУБЛИЧНА АКАДЕМИЧНА БИБЛИОТЕКА

[illegible]

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

on different size and type of transport

сери или в еквивалентно изразяване

*Zito, most valuable collection of 1400 Korea, to a Japanese. Burnt up.

Get involved quickly now to go to college. For more details,

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
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 неплаты 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 «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 (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, 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 (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потопова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Подпись)

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2020г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005738/20

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 причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 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-tarif/>.

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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевоза 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 2020 г. по «01» октября 2021 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 действиями (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 действиями (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 №417/20 от 29.05.2020г.



(Милорадова Т.М.)

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



(Светлаков В.И.)

(подпись) М.П.
«07» сентября 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 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 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.

ЗАО ИКФ «КонС» (ИНН 77-07-0000000, ОГРН 1047707000000) 125015, г. Москва, ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 24.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	
Номер кадастрового квартала:	77:22:0020132		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Москва, пос. Краснопахорское, кп-а № 122, влд. 1		
Площадь:	249547 +/- 45 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1731856.18		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:22:0000000:4644		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020132:13		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 24.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Шаренкова Ольга Анатольевна №77-11-30, ООО "ГЕОМЕНЕДЖЕР СИТИ", 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.12, стр.7		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
25.11.2020 № 99/2020/362133076		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Федянин Виктор Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
25.11.2020 № 99/2020/362133076	
Кадастровый номер:	50:27:0020132:61
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Терехово, кад.№ 50:27:0020132:61, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 249 583 кв. м
дата государственной регистрации:	29.10.2015
номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/074/2015-880/3
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.10.2015 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
25.11.2020 № 99/2020/362133076	
Кадастровый номер:	50:27:0020132:61

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-28046.04	-17130.71	Закрепление отсутствует	0.1
2	-28026.01	-17108.41	Закрепление отсутствует	0.1
3	-28021.4	-17102.8	Закрепление отсутствует	0.1
4	-28014.46	-17094.34	Закрепление отсутствует	0.1
5	-27956.47	-17024.04	Закрепление отсутствует	0.1
6	-27926.66	-16985.93	Закрепление отсутствует	0.1
7	-27899.76	-16951.71	Закрепление отсутствует	0.1
8	-27906.74	-16945.63	Закрепление отсутствует	0.1
9	-27907.94	-16944.58	Закрепление отсутствует	0.1
10	-27922.63	-16931.76	Закрепление отсутствует	0.1
11	-27923.07	-16931.37	Закрепление отсутствует	0.1
12	-27968.55	-16891.7	Закрепление отсутствует	0.1
13	-27977.9	-16888	Закрепление отсутствует	0.1
14	-27996.82	-16880.5	Закрепление отсутствует	0.1
15	-28105.72	-16837.37	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	-28111.81	-16834.96	Закрепление отсутствует	0.1
17	-28188.64	-16804.53	Закрепление отсутствует	0.1
18	-28222.44	-16791.15	Закрепление отсутствует	0.1
19	-28356.31	-16738.13	Закрепление отсутствует	0.1
20	-28557.29	-16665.92	Закрепление отсутствует	0.1
21	-28598.73	-16651.03	Закрепление отсутствует	0.1
22	-28630.63	-16639.57	Закрепление отсутствует	0.1
23	-28692.6	-16617.31	Закрепление отсутствует	0.1
24	-28691.08	-16622.74	Закрепление отсутствует	0.1
25	-28689.79	-16626.41	Закрепление отсутствует	0.1
26	-28687.42	-16634.06	Закрепление отсутствует	0.1
27	-28684.47	-16638.87	Закрепление отсутствует	0.1
28	-28678.3	-16644.14	Закрепление отсутствует	0.1
29	-28678.4	-16652.65	Закрепление отсутствует	0.1
30	-28677.06	-16657.48	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	-28676.95	-16658.95	Закрепление отсутствует	0.1
32	-28673.18	-16675.29	Закрепление отсутствует	0.1
33	-28672.84	-16677.92	Закрепление отсутствует	0.1
34	-28666.86	-16681.86	Закрепление отсутствует	0.1
35	-28667.86	-16693.35	Закрепление отсутствует	0.1
36	-28670.24	-16700.35	Закрепление отсутствует	0.1
37	-28670.68	-16708.89	Закрепление отсутствует	0.1
38	-28666.19	-16719.62	Закрепление отсутствует	0.1
39	-28663.45	-16724.91	Закрепление отсутствует	0.1
40	-28655.4	-16731.27	Закрепление отсутствует	0.1
41	-28644.76	-16742.78	Закрепление отсутствует	0.1
42	-28643.37	-16749.36	Закрепление отсутствует	0.1
43	-28642.35	-16751.68	Закрепление отсутствует	0.1
44	-28637.22	-16752.64	Закрепление отсутствует	0.1
45	-28632.01	-16751.61	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	-28625.82	-16751.37	Закрепление отсутствует	0.1
47	-28618.21	-16751.83	Закрепление отсутствует	0.1
48	-28611.29	-16753.6	Закрепление отсутствует	0.1
49	-28603.31	-16760.57	Закрепление отсутствует	0.1
50	-28597.08	-16767.49	Закрепление отсутствует	0.1
51	-28595.68	-16774.24	Закрепление отсутствует	0.1
52	-28595.03	-16779.61	Закрепление отсутствует	0.1
53	-28595.13	-16783.17	Закрепление отсутствует	0.1
54	-28596.04	-16788.9	Закрепление отсутствует	0.1
55	-28604.06	-16793.41	Закрепление отсутствует	0.1
56	-28617.27	-16797.22	Закрепление отсутствует	0.1
57	-28634.32	-16802.7	Закрепление отсутствует	0.1
58	-28638.62	-16803.36	Закрепление отсутствует	0.1
59	-28640.22	-16811.46	Закрепление отсутствует	0.1
60	-28633.3	-16809.6	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020	№ 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	-28620.4	-16816.31	Закрепление отсутствует	0.1
62	-28607.6	-16824.01	Закрепление отсутствует	0.1
63	-28603.04	-16831.29	Закрепление отсутствует	0.1
64	-28598.28	-16833.23	Закрепление отсутствует	0.1
65	-28591.65	-16837.03	Закрепление отсутствует	0.1
66	-28588.83	-16842.55	Закрепление отсутствует	0.1
67	-28588.29	-16847.17	Закрепление отсутствует	0.1
68	-28587.76	-16848.54	Закрепление отсутствует	0.1
69	-28585.46	-16852.1	Закрепление отсутствует	0.1
70	-28585.19	-16855.09	Закрепление отсутствует	0.1
71	-28581.41	-16864.21	Закрепление отсутствует	0.1
72	-28581.28	-16865.41	Закрепление отсутствует	0.1
73	-28577.51	-16872.11	Закрепление отсутствует	0.1
74	-28577.07	-16875.76	Закрепление отсутствует	0.1
75	-28577.21	-16877.84	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
25.11.2020	№ 99/2020/362133076		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
76	-28576.51	-16880.11	Закрепление отсутствует	0.1
77	-28574.67	-16885.78	Закрепление отсутствует	0.1
78	-28573.63	-16890.13	Закрепление отсутствует	0.1
79	-28570.76	-16897.09	Закрепление отсутствует	0.1
80	-28568.71	-16901.39	Закрепление отсутствует	0.1
81	-28568.17	-16905.18	Закрепление отсутствует	0.1
82	-28568.65	-16910.42	Закрепление отсутствует	0.1
83	-28565.99	-16915.91	Закрепление отсутствует	0.1
84	-28565.82	-16921.11	Закрепление отсутствует	0.1
85	-28565.95	-16925.67	Закрепление отсутствует	0.1
86	-28568.19	-16930.82	Закрепление отсутствует	0.1
87	-28563.87	-16935.57	Закрепление отсутствует	0.1
88	-28563.51	-16938.92	Закрепление отсутствует	0.1
89	-28562.79	-16942.65	Закрепление отсутствует	0.1
90	-28555.11	-16944	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
25.11.2020	№ 99/2020/362133076		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	-28548.94	-16950.34	Закрепление отсутствует	0.1
92	-28542.57	-16959.04	Закрепление отсутствует	0.1
93	-28542.91	-16961.55	Закрепление отсутствует	0.1
94	-28540.55	-16965.64	Закрепление отсутствует	0.1
95	-28535.14	-16973.44	Закрепление отсутствует	0.1
96	-28533.91	-16978.53	Закрепление отсутствует	0.1
97	-28533.32	-16984.6	Закрепление отсутствует	0.1
98	-28533.36	-16986.46	Закрепление отсутствует	0.1
99	-28533.12	-16990.97	Закрепление отсутствует	0.1
100	-28533.28	-16992.83	Закрепление отсутствует	0.1
101	-28533.18	-16993.62	Закрепление отсутствует	0.1
102	-28532.37	-16997.45	Закрепление отсутствует	0.1
103	-28534.36	-17000.74	Закрепление отсутствует	0.1
104	-28533.2	-17003.11	Закрепление отсутствует	0.1
105	-28533.43	-17007.2	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
25.11.2020	№ 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
106	-28532.71	-17007.88	Закрепление отсутствует	0.1
107	-28520.65	-17018.76	Закрепление отсутствует	0.1
108	-28512.4	-17030.91	Закрепление отсутствует	0.1
109	-28511.95	-17033.9	Закрепление отсутствует	0.1
110	-28509.39	-17040.1	Закрепление отсутствует	0.1
111	-28509.11	-17042.71	Закрепление отсутствует	0.1
112	-28508.94	-17044.26	Закрепление отсутствует	0.1
113	-28507.26	-17048.08	Закрепление отсутствует	0.1
114	-28506.74	-17049.56	Закрепление отсутствует	0.1
115	-28504.5	-17052.81	Закрепление отсутствует	0.1
116	-28500.65	-17059.44	Закрепление отсутствует	0.1
117	-28498.83	-17064.44	Закрепление отсутствует	0.1
118	-28499	-17069.46	Закрепление отсутствует	0.1
119	-28497.2	-17076.37	Закрепление отсутствует	0.1
120	-28495.03	-17082.06	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
25.11.2020	№ 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
121	-28490.77	-17091.54	Закрепление отсутствует	0.1
122	-28485.45	-17097.9	Закрепление отсутствует	0.1
123	-28483.24	-17101.25	Закрепление отсутствует	0.1
124	-28481.23	-17107.29	Закрепление отсутствует	0.1
125	-28474.87	-17114.76	Закрепление отсутствует	0.1
126	-28470.9	-17115.82	Закрепление отсутствует	0.1
127	-28465.52	-17118.64	Закрепление отсутствует	0.1
128	-28449.67	-17138.47	Закрепление отсутствует	0.1
129	-28442.29	-17142.93	Закрепление отсутствует	0.1
130	-28438.34	-17146.95	Закрепление отсутствует	0.1
131	-28435.68	-17153.13	Закрепление отсутствует	0.1
132	-28433.84	-17154.15	Закрепление отсутствует	0.1
133	-28427.17	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
134	-28430.34	-17163.29	Закрепление отсутствует	0.1
135	-28417.7	-17166.43	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
136	-28416.35	-17166.49	Закрепление отсутствует	0.1
137	-28387.43	-17167.95	Закрепление отсутствует	0.1
138	-28372.41	-17182.42	Закрепление отсутствует	0.1
139	-28370.93	-17182.98	Закрепление отсутствует	0.1
140	-28370.25	-17183.23	Закрепление отсутствует	0.1
141	-28362.39	-17187.54	Закрепление отсутствует	0.1
142	-28360.9	-17187.61	Закрепление отсутствует	0.1
143	-28346.62	-17191.86	Закрепление отсутствует	0.1
144	-28343.45	-17195.1	Закрепление отсутствует	0.1
145	-28328.13	-17211.35	Закрепление отсутствует	0.1
146	-28325.92	-17211.96	Закрепление отсутствует	0.1
147	-28316.4	-17214.63	Закрепление отсутствует	0.1
148	-28308.71	-17214.23	Закрепление отсутствует	0.1
149	-28294.93	-17216.63	Закрепление отсутствует	0.1
150	-28292.54	-17221.8	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
151	-28290.83	-17226.56	Закрепление отсутствует	0.1
152	-28288.3	-17230.37	Закрепление отсутствует	0.1
153	-28286.94	-17232.38	Закрепление отсутствует	0.1
154	-28283.41	-17237.92	Закрепление отсутствует	0.1
155	-28276.28	-17241.47	Закрепление отсутствует	0.1
156	-28263.03	-17243.33	Закрепление отсутствует	0.1
157	-28258.36	-17244.84	Закрепление отсутствует	0.1
158	-28247.15	-17241.38	Закрепление отсутствует	0.1
159	-28221.07	-17243.53	Закрепление отсутствует	0.1
160	-28213.37	-17244.15	Закрепление отсутствует	0.1
161	-28200.93	-17245.17	Закрепление отсутствует	0.1
162	-28198.66	-17245.55	Закрепление отсутствует	0.1
163	-28198.07	-17245.65	Закрепление отсутствует	0.1
164	-28192.22	-17246.62	Закрепление отсутствует	0.1
165	-28186.7	-17247.55	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
25.11.2020	№ 99/2020/362133076		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
166	-28178.11	-17249.04	Закрепление отсутствует	0.1
167	-28175.7	-17249.46	Закрепление отсутствует	0.1
168	-28163.2	-17251.62	Закрепление отсутствует	0.1
169	-28159.8	-17245.1	Закрепление отсутствует	0.1
170	-28153.77	-17236.93	Закрепление отсутствует	0.1
171	-28147.97	-17230.8	Закрепление отсутствует	0.1
172	-28140.83	-17224.5	Закрепление отсутствует	0.1
173	-28137.55	-17221.8	Закрепление отсутствует	0.1
174	-28126.69	-17212.82	Закрепление отсутствует	0.1
175	-28122.32	-17209.48	Закрепление отсутствует	0.1
176	-28114.3	-17200.48	Закрепление отсутствует	0.1
177	-28101.5	-17185.4	Закрепление отсутствует	0.1
178	-28093.13	-17177.3	Закрепление отсутствует	0.1
179	-28070.31	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
180	-28051.96	-17137.29	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего листов выписки:
25.11.2020	№ 99/2020/362133076		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
181	-28050.41	-17135.56	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:27:0020132:61/7	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:27:0020132:61/8
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:27:0020132:61/9
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:27:0020132:61/10
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
7	17232	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.41, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
8	2429	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.00.2.105, "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
9	4991	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.00.2.67, Карта (план) объекта землеустройства в составе землеустроительного дела по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона ВЛ 220 кВ "Встреча - Лесная" № 6/н
10	238	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.00.2.147, Правила охраны магистральных трубопроводов № 6/н от 29.04.1992

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.11.2020 № 99/2020/362133076				
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	-27926.66	-16985.93	Закрепление отсутствует	0.1
17	-28188.64	-16804.53	Закрепление отсутствует	0.1
105	-28533.43	-17007.2	Закрепление отсутствует	0.1
106	-28532.71	-17007.88	Закрепление отсутствует	0.1
107	-28520.65	-17018.76	Закрепление отсутствует	0.1
108	-28512.4	-17030.91	Закрепление отсутствует	0.1
109	-28511.95	-17033.9	Закрепление отсутствует	0.1
110	-28509.39	-17040.1	Закрепление отсутствует	0.1
111	-28509.11	-17042.71	Закрепление отсутствует	0.1
112	-28508.94	-17044.26	Закрепление отсутствует	0.1
113	-28507.26	-17048.08	Закрепление отсутствует	0.1
114	-28506.74	-17049.56	Закрепление отсутствует	0.1
115	-28504.5	-17052.81	Закрепление отсутствует	0.1
116	-28500.65	-17059.44	Закрепление отсутствует	0.1
116	-28500.65	-17059.44	Закрепление отсутствует	0.1
117	-28498.83	-17064.44	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.11.2020 № 99/2020/362133076				
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
117	-28498.83	-17064.44	Закрепление отсутствует	0.1
118	-28499	-17069.46	Закрепление отсутствует	0.1
118	-28499	-17069.46	Закрепление отсутствует	0.1
119	-28497.2	-17076.37	Закрепление отсутствует	0.1
119	-28497.2	-17076.37	Закрепление отсутствует	0.1
120	-28495.03	-17082.06	Закрепление отсутствует	0.1
120	-28495.03	-17082.06	Закрепление отсутствует	0.1
121	-28490.77	-17091.54	Закрепление отсутствует	0.1
121	-28490.77	-17091.54	Закрепление отсутствует	0.1
122	-28485.45	-17097.9	Закрепление отсутствует	0.1
122	-28485.45	-17097.9	Закрепление отсутствует	0.1
123	-28483.24	-17101.25	Закрепление отсутствует	0.1
123	-28483.24	-17101.25	Закрепление отсутствует	0.1
124	-28481.23	-17107.29	Закрепление отсутствует	0.1
124	-28481.23	-17107.29	Закрепление отсутствует	0.1
125	-28474.87	-17114.76	Закрепление отсутствует	0.1
125	-28474.87	-17114.76	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
25.11.2020	№ 99/2020/362133076	Всего листов выписки:	_____
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
126	-28470.9	-17115.82	Закрепление отсутствует	0.1
126	-28470.9	-17115.82	Закрепление отсутствует	0.1
127	-28465.52	-17118.64	Закрепление отсутствует	0.1
127	-28465.52	-17118.64	Закрепление отсутствует	0.1
128	-28449.67	-17138.47	Закрепление отсутствует	0.1
128	-28449.67	-17138.47	Закрепление отсутствует	0.1
129	-28442.29	-17142.93	Закрепление отсутствует	0.1
129	-28442.29	-17142.93	Закрепление отсутствует	0.1
130	-28438.34	-17146.95	Закрепление отсутствует	0.1
130	-28438.34	-17146.95	Закрепление отсутствует	0.1
131	-28435.68	-17153.13	Закрепление отсутствует	0.1
131	-28435.68	-17153.13	Закрепление отсутствует	0.1
132	-28433.84	-17154.15	Закрепление отсутствует	0.1
132	-28433.84	-17154.15	Закрепление отсутствует	0.1
133	-28427.17	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
133	-28427.17	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
134	-28430.34	-17163.29	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
25.11.2020	№ 99/2020/362133076	Всего листов выписки:	_____
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
134	-28430.34	-17163.29	Закрепление отсутствует	0.1
135	-28417.7	-17166.43	Закрепление отсутствует	0.1
135	-28417.7	-17166.43	Закрепление отсутствует	0.1
136	-28416.35	-17166.49	Закрепление отсутствует	0.1
136	-28416.35	-17166.49	Закрепление отсутствует	0.1
137	-28387.43	-17167.95	Закрепление отсутствует	0.1
138	-28372.41	-17182.42	Закрепление отсутствует	0.1
139	-28370.93	-17182.98	Закрепление отсутствует	0.1
140	-28370.25	-17183.23	Закрепление отсутствует	0.1
141	-28362.39	-17187.54	Закрепление отсутствует	0.1
142	-28360.9	-17187.61	Закрепление отсутствует	0.1
147	-28316.4	-17214.63	Закрепление отсутствует	0.1
148	-28308.71	-17214.23	Закрепление отсутствует	0.1
149	-28294.93	-17216.63	Закрепление отсутствует	0.1
150	-28292.54	-17221.8	Закрепление отсутствует	0.1
151	-28290.83	-17226.56	Закрепление отсутствует	0.1
152	-28288.3	-17230.37	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.11.2020	№ 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:			50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
182	-28287.02	-17232.26	Закрепление отсутствует	0.1
183	-28236.95	-17023.22	Закрепление отсутствует	0.1
184	-28184.54	-16806.15	Закрепление отсутствует	0.1
185	-28222.1	-16791.29	Закрепление отсутствует	0.1
186	-28275.83	-17013.84	Закрепление отсутствует	0.1
187	-28323.45	-17212.65	Закрепление отсутствует	0.1
188	-28392.83	-17167.68	Закрепление отсутствует	0.1
189	-28502.47	-17056.3	Закрепление отсутствует	0.1
190	-28533.24	-17003.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
191	-28356.55	-17188.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
192	-27977.21	-17030.54	данные отсутствуют	0.1
193	-27978.76	-17030.85	данные отсутствуют	0.1
194	-27980.01	-17029.81	данные отсутствуют	0.1
195	-27980.19	-17028.13	данные отсутствуют	0.1
196	-27979.3	-17027.13	данные отсутствуют	0.1
197	-27954.68	-17012.03	данные отсутствуют	0.1
198	-27923.91	-16982.37	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.11.2020	№ 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:			50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
199	-27923.7	-16982.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	-27941.43	-17004.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	-27952.09	-17015.09	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:27:0020132:61	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 8				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	-27926.66	-16985.93	Закрепление отсутствует	0.1
17	-28188.64	-16804.53	Закрепление отсутствует	0.1
105	-28533.43	-17007.2	Закрепление отсутствует	0.1
106	-28532.71	-17007.88	Закрепление отсутствует	0.1
107	-28520.65	-17018.76	Закрепление отсутствует	0.1
108	-28512.4	-17030.91	Закрепление отсутствует	0.1
109	-28511.95	-17033.9	Закрепление отсутствует	0.1
110	-28509.39	-17040.1	Закрепление отсутствует	0.1
111	-28509.11	-17042.71	Закрепление отсутствует	0.1
112	-28508.94	-17044.26	Закрепление отсутствует	0.1
113	-28507.26	-17048.08	Закрепление отсутствует	0.1
114	-28506.74	-17049.56	Закрепление отсутствует	0.1
115	-28504.5	-17052.81	Закрепление отсутствует	0.1
116	-28500.65	-17059.44	Закрепление отсутствует	0.1
116	-28500.65	-17059.44	Закрепление отсутствует	0.1
117	-28498.83	-17064.44	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:27:0020132:61	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
117	-28498.83	-17064.44	Закрепление отсутствует	0.1
118	-28499	-17069.46	Закрепление отсутствует	0.1
118	-28499	-17069.46	Закрепление отсутствует	0.1
119	-28497.2	-17076.37	Закрепление отсутствует	0.1
119	-28497.2	-17076.37	Закрепление отсутствует	0.1
120	-28495.03	-17082.06	Закрепление отсутствует	0.1
120	-28495.03	-17082.06	Закрепление отсутствует	0.1
121	-28490.77	-17091.54	Закрепление отсутствует	0.1
121	-28490.77	-17091.54	Закрепление отсутствует	0.1
122	-28485.45	-17097.9	Закрепление отсутствует	0.1
122	-28485.45	-17097.9	Закрепление отсутствует	0.1
123	-28483.24	-17101.25	Закрепление отсутствует	0.1
123	-28483.24	-17101.25	Закрепление отсутствует	0.1
124	-28481.23	-17107.29	Закрепление отсутствует	0.1
124	-28481.23	-17107.29	Закрепление отсутствует	0.1
125	-28474.87	-17114.76	Закрепление отсутствует	0.1
125	-28474.87	-17114.76	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.11.2020	№ 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
126	-28470.9	-17115.82	Закрепление отсутствует	0.1
126	-28470.9	-17115.82	Закрепление отсутствует	0.1
127	-28465.52	-17118.64	Закрепление отсутствует	0.1
127	-28465.52	-17118.64	Закрепление отсутствует	0.1
128	-28449.67	-17138.47	Закрепление отсутствует	0.1
128	-28449.67	-17138.47	Закрепление отсутствует	0.1
129	-28442.29	-17142.93	Закрепление отсутствует	0.1
129	-28442.29	-17142.93	Закрепление отсутствует	0.1
130	-28438.34	-17146.95	Закрепление отсутствует	0.1
130	-28438.34	-17146.95	Закрепление отсутствует	0.1
131	-28435.68	-17153.13	Закрепление отсутствует	0.1
131	-28435.68	-17153.13	Закрепление отсутствует	0.1
132	-28433.84	-17154.15	Закрепление отсутствует	0.1
132	-28433.84	-17154.15	Закрепление отсутствует	0.1
133	-28427.17	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
133	-28427.17	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
134	-28430.34	-17163.29	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.11.2020	№ 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
134	-28430.34	-17163.29	Закрепление отсутствует	0.1
135	-28417.7	-17166.43	Закрепление отсутствует	0.1
135	-28417.7	-17166.43	Закрепление отсутствует	0.1
136	-28416.35	-17166.49	Закрепление отсутствует	0.1
136	-28416.35	-17166.49	Закрепление отсутствует	0.1
137	-28387.43	-17167.95	Закрепление отсутствует	0.1
138	-28372.41	-17182.42	Закрепление отсутствует	0.1
139	-28370.93	-17182.98	Закрепление отсутствует	0.1
140	-28370.25	-17183.23	Закрепление отсутствует	0.1
141	-28362.39	-17187.54	Закрепление отсутствует	0.1
142	-28360.9	-17187.61	Закрепление отсутствует	0.1
147	-28316.4	-17214.63	Закрепление отсутствует	0.1
148	-28308.71	-17214.23	Закрепление отсутствует	0.1
149	-28294.93	-17216.63	Закрепление отсутствует	0.1
150	-28292.54	-17221.8	Закрепление отсутствует	0.1
151	-28290.83	-17226.56	Закрепление отсутствует	0.1
152	-28288.3	-17230.37	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.11.2020	№ 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:			50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
182	-28287.02	-17232.26	Закрепление отсутствует	0.1
183	-28236.95	-17023.22	Закрепление отсутствует	0.1
184	-28184.54	-16806.15	Закрепление отсутствует	0.1
185	-28222.1	-16791.29	Закрепление отсутствует	0.1
186	-28275.83	-17013.84	Закрепление отсутствует	0.1
187	-28323.45	-17212.65	Закрепление отсутствует	0.1
188	-28392.83	-17167.68	Закрепление отсутствует	0.1
189	-28502.47	-17056.3	Закрепление отсутствует	0.1
190	-28533.24	-17003.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
191	-28356.55	-17188.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
192	-27977.21	-17030.54	данные отсутствуют	0.1
193	-27978.76	-17030.85	данные отсутствуют	0.1
194	-27980.01	-17029.81	данные отсутствуют	0.1
195	-27980.19	-17028.13	данные отсутствуют	0.1
196	-27979.3	-17027.13	данные отсутствуют	0.1
197	-27954.68	-17012.03	данные отсутствуют	0.1
198	-27923.91	-16982.37	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.11.2020	№ 99/2020/362133076			
Кадастровый номер:			50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
199	-27923.7	-16982.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	-27941.43	-17004.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	-27952.09	-17015.09	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 №		99/2020/362133076		
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 9				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	-27926.66	-16985.93	Закрепление отсутствует	0.1
17	-28188.64	-16804.53	Закрепление отсутствует	0.1
105	-28533.43	-17007.2	Закрепление отсутствует	0.1
106	-28532.71	-17007.88	Закрепление отсутствует	0.1
107	-28520.65	-17018.76	Закрепление отсутствует	0.1
108	-28512.4	-17030.91	Закрепление отсутствует	0.1
109	-28511.95	-17033.9	Закрепление отсутствует	0.1
110	-28509.39	-17040.1	Закрепление отсутствует	0.1
111	-28509.11	-17042.71	Закрепление отсутствует	0.1
112	-28508.94	-17044.26	Закрепление отсутствует	0.1
113	-28507.26	-17048.08	Закрепление отсутствует	0.1
114	-28506.74	-17049.56	Закрепление отсутствует	0.1
115	-28504.5	-17052.81	Закрепление отсутствует	0.1
116	-28500.65	-17059.44	Закрепление отсутствует	0.1
116	-28500.65	-17059.44	Закрепление отсутствует	0.1
117	-28498.83	-17064.44	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 №		99/2020/362133076		
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
117	-28498.83	-17064.44	Закрепление отсутствует	0.1
118	-28499	-17069.46	Закрепление отсутствует	0.1
118	-28499	-17069.46	Закрепление отсутствует	0.1
119	-28497.2	-17076.37	Закрепление отсутствует	0.1
119	-28497.2	-17076.37	Закрепление отсутствует	0.1
120	-28495.03	-17082.06	Закрепление отсутствует	0.1
120	-28495.03	-17082.06	Закрепление отсутствует	0.1
121	-28490.77	-17091.54	Закрепление отсутствует	0.1
121	-28490.77	-17091.54	Закрепление отсутствует	0.1
122	-28485.45	-17097.9	Закрепление отсутствует	0.1
122	-28485.45	-17097.9	Закрепление отсутствует	0.1
123	-28483.24	-17101.25	Закрепление отсутствует	0.1
123	-28483.24	-17101.25	Закрепление отсутствует	0.1
124	-28481.23	-17107.29	Закрепление отсутствует	0.1
124	-28481.23	-17107.29	Закрепление отсутствует	0.1
125	-28474.87	-17114.76	Закрепление отсутствует	0.1
125	-28474.87	-17114.76	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
126	-28470.9	-17115.82	Закрепление отсутствует	0.1
126	-28470.9	-17115.82	Закрепление отсутствует	0.1
127	-28465.52	-17118.64	Закрепление отсутствует	0.1
127	-28465.52	-17118.64	Закрепление отсутствует	0.1
128	-28449.67	-17138.47	Закрепление отсутствует	0.1
128	-28449.67	-17138.47	Закрепление отсутствует	0.1
129	-28442.29	-17142.93	Закрепление отсутствует	0.1
129	-28442.29	-17142.93	Закрепление отсутствует	0.1
130	-28438.34	-17146.95	Закрепление отсутствует	0.1
130	-28438.34	-17146.95	Закрепление отсутствует	0.1
131	-28435.68	-17153.13	Закрепление отсутствует	0.1
131	-28435.68	-17153.13	Закрепление отсутствует	0.1
132	-28433.84	-17154.15	Закрепление отсутствует	0.1
132	-28433.84	-17154.15	Закрепление отсутствует	0.1
133	-28427.17	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
133	-28427.17	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
134	-28430.34	-17163.29	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
134	-28430.34	-17163.29	Закрепление отсутствует	0.1
135	-28417.7	-17166.43	Закрепление отсутствует	0.1
135	-28417.7	-17166.43	Закрепление отсутствует	0.1
136	-28416.35	-17166.49	Закрепление отсутствует	0.1
136	-28416.35	-17166.49	Закрепление отсутствует	0.1
137	-28387.43	-17167.95	Закрепление отсутствует	0.1
138	-28372.41	-17182.42	Закрепление отсутствует	0.1
139	-28370.93	-17182.98	Закрепление отсутствует	0.1
140	-28370.25	-17183.23	Закрепление отсутствует	0.1
141	-28362.39	-17187.54	Закрепление отсутствует	0.1
142	-28360.9	-17187.61	Закрепление отсутствует	0.1
147	-28316.4	-17214.63	Закрепление отсутствует	0.1
148	-28308.71	-17214.23	Закрепление отсутствует	0.1
149	-28294.93	-17216.63	Закрепление отсутствует	0.1
150	-28292.54	-17221.8	Закрепление отсутствует	0.1
151	-28290.83	-17226.56	Закрепление отсутствует	0.1
152	-28288.3	-17230.37	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020	№ 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
182	-28287.02	-17232.26	Закрепление отсутствует	0.1
183	-28236.95	-17023.22	Закрепление отсутствует	0.1
184	-28184.54	-16806.15	Закрепление отсутствует	0.1
185	-28222.1	-16791.29	Закрепление отсутствует	0.1
186	-28275.83	-17013.84	Закрепление отсутствует	0.1
187	-28323.45	-17212.65	Закрепление отсутствует	0.1
188	-28392.83	-17167.68	Закрепление отсутствует	0.1
189	-28502.47	-17056.3	Закрепление отсутствует	0.1
190	-28533.24	-17003.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
191	-28356.55	-17188.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
192	-27977.21	-17030.54	данные отсутствуют	0.1
193	-27978.76	-17030.85	данные отсутствуют	0.1
194	-27980.01	-17029.81	данные отсутствуют	0.1
195	-27980.19	-17028.13	данные отсутствуют	0.1
196	-27979.3	-17027.13	данные отсутствуют	0.1
197	-27954.68	-17012.03	данные отсутствуют	0.1
198	-27923.91	-16982.37	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020	№ 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
199	-27923.7	-16982.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	-27941.43	-17004.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	-27952.09	-17015.09	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.11.2020 № 99/2020/362133076				
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 10				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	-27926.66	-16985.93	Закрепление отсутствует	0.1
17	-28188.64	-16804.53	Закрепление отсутствует	0.1
105	-28533.43	-17007.2	Закрепление отсутствует	0.1
106	-28532.71	-17007.88	Закрепление отсутствует	0.1
107	-28520.65	-17018.76	Закрепление отсутствует	0.1
108	-28512.4	-17030.91	Закрепление отсутствует	0.1
109	-28511.95	-17033.9	Закрепление отсутствует	0.1
110	-28509.39	-17040.1	Закрепление отсутствует	0.1
111	-28509.11	-17042.71	Закрепление отсутствует	0.1
112	-28508.94	-17044.26	Закрепление отсутствует	0.1
113	-28507.26	-17048.08	Закрепление отсутствует	0.1
114	-28506.74	-17049.56	Закрепление отсутствует	0.1
115	-28504.5	-17052.81	Закрепление отсутствует	0.1
116	-28500.65	-17059.44	Закрепление отсутствует	0.1
116	-28500.65	-17059.44	Закрепление отсутствует	0.1
117	-28498.83	-17064.44	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.11.2020 № 99/2020/362133076				
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
117	-28498.83	-17064.44	Закрепление отсутствует	0.1
118	-28499	-17069.46	Закрепление отсутствует	0.1
118	-28499	-17069.46	Закрепление отсутствует	0.1
119	-28497.2	-17076.37	Закрепление отсутствует	0.1
119	-28497.2	-17076.37	Закрепление отсутствует	0.1
120	-28495.03	-17082.06	Закрепление отсутствует	0.1
120	-28495.03	-17082.06	Закрепление отсутствует	0.1
121	-28490.77	-17091.54	Закрепление отсутствует	0.1
121	-28490.77	-17091.54	Закрепление отсутствует	0.1
122	-28485.45	-17097.9	Закрепление отсутствует	0.1
122	-28485.45	-17097.9	Закрепление отсутствует	0.1
123	-28483.24	-17101.25	Закрепление отсутствует	0.1
123	-28483.24	-17101.25	Закрепление отсутствует	0.1
124	-28481.23	-17107.29	Закрепление отсутствует	0.1
124	-28481.23	-17107.29	Закрепление отсутствует	0.1
125	-28474.87	-17114.76	Закрепление отсутствует	0.1
125	-28474.87	-17114.76	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
126	-28470.9	-17115.82	Закрепление отсутствует	0.1
126	-28470.9	-17115.82	Закрепление отсутствует	0.1
127	-28465.52	-17118.64	Закрепление отсутствует	0.1
127	-28465.52	-17118.64	Закрепление отсутствует	0.1
128	-28449.67	-17138.47	Закрепление отсутствует	0.1
128	-28449.67	-17138.47	Закрепление отсутствует	0.1
129	-28442.29	-17142.93	Закрепление отсутствует	0.1
129	-28442.29	-17142.93	Закрепление отсутствует	0.1
130	-28438.34	-17146.95	Закрепление отсутствует	0.1
130	-28438.34	-17146.95	Закрепление отсутствует	0.1
131	-28435.68	-17153.13	Закрепление отсутствует	0.1
131	-28435.68	-17153.13	Закрепление отсутствует	0.1
132	-28433.84	-17154.15	Закрепление отсутствует	0.1
132	-28433.84	-17154.15	Закрепление отсутствует	0.1
133	-28427.17	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
133	-28427.17	-17157.85	Закрепление отсутствует	0.1
134	-28430.34	-17163.29	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
25.11.2020 № 99/2020/362133076		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
134	-28430.34	-17163.29	Закрепление отсутствует	0.1
135	-28417.7	-17166.43	Закрепление отсутствует	0.1
135	-28417.7	-17166.43	Закрепление отсутствует	0.1
136	-28416.35	-17166.49	Закрепление отсутствует	0.1
136	-28416.35	-17166.49	Закрепление отсутствует	0.1
137	-28387.43	-17167.95	Закрепление отсутствует	0.1
138	-28372.41	-17182.42	Закрепление отсутствует	0.1
139	-28370.93	-17182.98	Закрепление отсутствует	0.1
140	-28370.25	-17183.23	Закрепление отсутствует	0.1
141	-28362.39	-17187.54	Закрепление отсутствует	0.1
142	-28360.9	-17187.61	Закрепление отсутствует	0.1
147	-28316.4	-17214.63	Закрепление отсутствует	0.1
148	-28308.71	-17214.23	Закрепление отсутствует	0.1
149	-28294.93	-17216.63	Закрепление отсутствует	0.1
150	-28292.54	-17221.8	Закрепление отсутствует	0.1
151	-28290.83	-17226.56	Закрепление отсутствует	0.1
152	-28288.3	-17230.37	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
25.11.2020 № 99/2020/362133076		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
182	-28287.02	-17232.26	Закрепление отсутствует	0.1
183	-28236.95	-17023.22	Закрепление отсутствует	0.1
184	-28184.54	-16806.15	Закрепление отсутствует	0.1
185	-28222.1	-16791.29	Закрепление отсутствует	0.1
186	-28275.83	-17013.84	Закрепление отсутствует	0.1
187	-28323.45	-17212.65	Закрепление отсутствует	0.1
188	-28392.83	-17167.68	Закрепление отсутствует	0.1
189	-28502.47	-17056.3	Закрепление отсутствует	0.1
190	-28533.24	-17003.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
191	-28356.55	-17188.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
192	-27977.21	-17030.54	данные отсутствуют	0.1
193	-27978.76	-17030.85	данные отсутствуют	0.1
194	-27980.01	-17029.81	данные отсутствуют	0.1
195	-27980.19	-17028.13	данные отсутствуют	0.1
196	-27979.3	-17027.13	данные отсутствуют	0.1
197	-27954.68	-17012.03	данные отсутствуют	0.1
198	-27923.91	-16982.37	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
25.11.2020 № 99/2020/362133076		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:27:0020132:61	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
199	-27923.7	-16982.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	-27941.43	-17004.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	-27952.09	-17015.09	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР № 18-06-20-4 / 230-44-2020-733
аренды земельных участков

Московская область,
Подольский район

«30» июня 2020 года

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», зарегистрированная 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер № 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 14 августа 2009 года, состоит на учете в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющая свою деятельность на основании Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Департамента земельных отношений и управления имуществом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Соловьева Дмитрия Николаевича, действующего на основании доверенности №Д-19140323 от «26» августа 2019 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а) в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича (пол мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,

в рамках реализации проекта «Строительство, содержание, ремонт и капитальный ремонт Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области, пусковой комплекс (этап строительства) № 1, первый строительный участок (первая очередь строительства», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель в соответствии с условиями настоящего Договора и в интересах Арендатора предоставляет последнему право временного пользования частями земельных участков (далее по тексту – *земельные участки*), схема расположения которых указана в приложении № 2 к Договору, исключительно для целей, указанных в п.1.2. настоящего Договора:

- Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 1) 28622,00 кв.м, из земельного участка общей площадью 187902 кв. м с кадастровым номером 50:27:0020631:41, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Сертякино. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в

едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2013 сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-048;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 2) 3119,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 168070 +/- 287 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0030650:238, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Никулино. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2013 сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2013-255;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 3) 902,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 387309 +/- 1 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030650:241, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Никулино. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2013 сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-175;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 4) 4090,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 238730 +/- 171 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020631:84, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Лучинское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2014 сделана запись регистрации № 50-50-27/211/2014-189;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 5) 1753,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 3893 +/- 22 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030708:53, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.11.2016 сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/006/2016-7921/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 6) 5703,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 27552 +/- 174 кв. м с кадастровым номером 50:27:0000000:132909, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/п Лаговское, д. Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2017 сделана запись регистрации № 50:27:0000000:132909-50/055/2017-2;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 7) 14009,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 384759 +/- 651 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:649, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское. Земельный участок

находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.07.2016 сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/004/2016-3848/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 8) 6157,00 кв.м**, из земельного участка общей площадью 77248 +/- 120 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:657, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14.04.2016 сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/002/2016-357/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 9) 8689,00 кв.м**, из земельного участка общей площадью 25719 +/- 168 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:701, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/п Лаговское, д. Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2017 сделана запись регистрации № 50:27:0030703:701-50/055/2017-2;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 10) 9476,00 кв.м**, из земельного участка общей площадью 249547 +/- 45 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020132:61, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Терехово. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29.10.2015 сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/074/2015-880/2.

Общая площадь земельных участков составляет 82 520 (восемьдесят две тысячи пятьсот двадцать) кв.м.

1.2. Земельные участки предоставляются Арендатору для проведения работ по переустройству и размещению коммуникаций, именуемых в дальнейшем Объект, а именно:

- Газопровод P<0,6 МПа 0325х6,0 (инв. № 3401299, 320022981 = 3170);
- Газопровод P<1,2 МПа 0219х5,0 (инв. № 3400761 L=3111м);
- Газопровод P<1,2 МПа ф 219х5,0 (инв. № 3401171 L=4012,31м);
- Переустройство ВЛ 110 кВ на ПК2824+85;
- Переустройство ВЛ 220 кВ на ПК2800+00 - ПК2813+00, ПК2824+00 - ПК2827+00, 2838+72, 2842+66;
- ВЛ 35 кВ на ПК2656+52 («Климовск - Молчаново 1, 2»);
- ВЛ 35 кВ на ПК2557+80 («Лаговская - Египановка»);
- ВЛ 10кВ на ПК2653+68;
- ВЛ 10кВ на ПК2652+50;
- ВЛ 10кВ на ПК2560+52;
- ВЛ 0,4-10кВ на ПК2560+94;
- ВЛ 0,4-10кВ на ПК2556+73;

- ВЛ 6кВ на ПК11+13 съезда № 2 транспортной развязки № 8 (ПК2555 - ПК2557);
- Сети связи. Участок ПК2539-ПК2559;
- Сети связи. Участок ПК2614-ПК2700;
- Сети связи. Участок ПК2569-ПК2614.

1.3. В случае необходимости границы земельных участков либо территории доступа к земельным участкам закрепляются специальными знаками на местности.

1.4. Настоящий Договор определяет размер, порядок и условия внесения Арендатором арендной платы за пользование земельными участками.

1.5. Земельные участки передаются от Арендодателя Арендатору и возвращаются обратно по Акту приема-передачи.

2. Срок аренды

2.1. Срок аренды земельными участками составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента их фактической передачи и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

2.2. Увеличение срока аренды и соответственно увеличение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору и подписывается Сторонами в установленном порядке.

2.3. В случае, если Арендатору в период действия настоящего Договора потребуются проведение работ на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков, Арендатор будет обязан обратиться в письменном виде к Арендодателю за предоставлением таких участков для временного занятия на период проведения работ и последующей рекультивации за дополнительную плату.

2.3.1. Правила п.п. 2.3., 5.2.9. настоящего Договора распространяются, в том числе, но не ограничиваясь, на следующие действия Арендатора (привлекаемых третьих лиц):

- организация дополнительных проездов к земельным участкам;
- проведение дополнительных работ по переустройству Объекта

3. Оплата и порядок расчетов

3.1. Общая сумма арендной платы за 11 месяцев срока аренды земельных участков, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 7 239 106 (семь миллионов двести тридцать девять тысяч сто шесть) рублей 38 копейки, в том числе НДС, а так же включая все иные налоги и сборы, в размере, установленным действующим законодательством РФ Арендная плата начисляется ежемесячно из расчета 658 100 (шестьсот пятьдесят восемь тысяч сто) рублей 58 копеек за 1 (Один) месяц.

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором единовременно в размере, указанном в п.3.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с момента фактической передачи земельных участков и подписания Акта приема-передачи.

3.3. Плата за пользование земельными участками производится в рублях.

3.4. Обязательство по оплате считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Неиспользование земельных участков Арендатором не может служить основанием для отказа в уплате арендной платы Арендодателю.

3.6. Изменение размера арендной платы за пользование земельными участками и порядка ее внесения осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.7. Размер арендной платы определен на основании Отчетов независимого оценщика № «0413/18-4» от 25.05.2018 года, № «0413/18-6» от 31.05.2018 года.

3.8. Стороны договорились, что все штрафные санкции и убытки, предусмотренные нормативными правовыми актами РФ и настоящим Договором, должны уплачиваться виновной

стороной в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения ей соответствующей претензии.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять в полном объеме права собственника в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:27:0020631:41, 50:27:0030650:238, 50:27:0030650:241, 50:27:0020631:84, 50:27:0030708:53, 50:27:0000000:132909, 50:27:0030703:649, 50:27:0030703:657, 50:27:0030703:701, 50:27:0020132:61.

4.1.2. В случае грубого нарушения Арендатором требований, действующих нормативных правовых актов РФ, в том числе градостроительного, земельного законодательства, а также законодательства в области охраны окружающей среды при проведении работ по переустройству Объекта на земельных участках, требовать приостановления, а в случаях несвоевременного устранения таких нарушений, требовать прекращения в полном объеме осуществления таких работ.

4.1.3. На круглосуточный беспрепятственный доступ на территорию занимаемых земельных участков с целью осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.4. На односторонний отказ от Договора в соответствии со ст.450.1 ГК РФ в следующих случаях:

- при использовании Арендатором переданных земельных участков не в соответствии с условиями настоящего Договора (п. 1.2 Договора);

- при нарушении технологии снятия, хранения и возврата плодородного слоя на земельных участках;

- при использовании Арендатором земельных участков способами, приводящими к порче земли (*Порча земель представляет собой действия (бездействие), приводящие как к частичному или полному разрушению плодородного слоя в результате умышленных или неосторожных действий, так и частичной утрате плодородного слоя или ухудшению его физических, химических или биологических свойств, а также снижению природно-хозяйственной ценности земель. Под ухудшением физических, химических и биологических свойств понимается снижения содержания органического вещества в пахотном горизонте, снижения кислотности, повышения щелочности, снижению содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия, а также загрязнения почв химическими веществами или отходами производства и потребления 1-4 классов опасности. Уничтожение плодородного слоя почвы может выражаться в виде таких действий, как насыпка поверх него другого грунта, залив бетоном, асфальтом, и т.п. Уничтожение плодородного слоя почвы может быть следствием механического воздействия, например, сноса плодородного слоя при строительстве, прокладке дорог; невыполнения мероприятий по рекультивации земель, проезда тяжелого транспорта и т.п.);*

- при просрочке уплаты арендной платы (как целиком, так и в части) на срок более 10 (десять) рабочих дней;

- при начале Арендатором работ по переоборудованию Объекта без предоставления Арендодателю документов, указанных в п. 5.2.14. Договора;

- при нарушении Арендатором условий п. 2.3. Договора.

4.1.5. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Предоставить Арендатору право пользования земельными участками, указанными в п.1.1 настоящего Договора, на условиях и в порядке, определенном в настоящем Договоре.

4.2.3. Передать земельные участки Арендатору по Акту приема-передачи в день заключения Договора.

4.2.4. Оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного и рационального использования земельных участков.

4.2.5. Беспрепятственно допускать на земельные участки работников Арендатора, а также лиц, выполняющих по заданию Арендатора работы, указанные в п. 1.2 настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

4.2.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, а также земельному и природоохранному законодательству Российской Федерации.

4.2.7. Рассматривать письменные обращения Арендатора в течение 3 (трёх) календарных дней с момента получения такого обращения и письменно информировать последнего об итогах рассмотрения.

4.2.8. При получении от Арендатора обращения о проведении работ на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков, в тридцатидневный срок рассмотреть заявку о предоставлении во временное пользование дополнительных земельных участков Арендодателя.

4.2.9. Принять земельные участки от Арендатора в последний день срока аренды, предусмотренного Договором по Акту приема-передачи с переустроенным Объектом.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать предоставленные земельные участки на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Беспрепятственного доступа на предоставленные земельные участки для осуществления работ по переустройству Объекта с обязательным соблюдением условий п.2.3. Договора.

5.1.3. Привлекать третьих лиц для выполнения работ, указанных в п.1.2. Договора.

5.1.4. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с обязательным предварительным письменным согласием Арендодателя.

5.1.5. По истечению срока действия Договора в преимущественном порядке заключить Договор на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством и настоящим Договором.

5.1.6. Осуществлять иные права Арендатора, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Принять от Арендодателя во временное пользование по Акту приема-передачи земельные участки в сроки, указанные в п. 4.2.3. настоящего Договора.

5.2.2. В установленные настоящим Договором сроки вносить арендную плату и иные платежи, определенные в п. 3.8. Договора.

5.2.3. При производстве работ, предусмотренных п.1.2. настоящего Договора, обеспечить соблюдение требований градостроительного, земельного, лесного законодательства, а также законодательства в области охраны окружающей среды, строительных норм и правил. Нести самостоятельно и в полном объеме ответственность в случае нарушений законодательства в области охраны окружающей среды при производстве работ на земельных участках, в том числе в случае нарушения законодательства субарендаторами или привлеченными третьими лицами.

5.2.4. Нести самостоятельно и в полном объеме ответственность за нарушение установленного порядка организации и проведения работ на земельных участках в соответствии с гражданским, земельным, градостроительным законодательством, строительными нормами и правилами.

5.2.5. Нести ответственность за действия своих работников, занятых на производстве работ, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, а также за действия третьих лиц, привлеченных для выполнения таких работ.

5.2.6. Обеспечивать Арендодателю и его законным представителям круглосуточный беспрепятственный доступ на территорию, занимаемую земельными участками.

5.2.7. Обеспечить органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на земельные участки.

5.2.8. Возмещать убытки, возникшие в связи с ухудшением качественных характеристик земельных участков и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности, а также в случае привлечения Арендатора к административной или иной ответственности, если такая ответственность возникла в результате деятельности Арендатора, нарушающей положения действующего законодательства.

5.2.8.1. В случае проведения проверок уполномоченными государственными органами и/или органами местного самоуправления по использованию и охране земель, незамедлительно (как только это станет известно Арендатору) уведомить Арендодателя по телефону +7 495 665 69 37 с последующим направлением письменного уведомления нарочным под роспись или заказным письмом с уведомлением о вручении, о факте проведения проверки, о дате и времени ее проведения, а также обеспечить в период проведения проверки присутствие своего уполномоченного представителя.

5.2.8.2. В случае привлечения Арендодателя к административной либо иной ответственности, если такая ответственность возникла в результате деятельности Арендатора на земельных участках, нарушающей положения действующего законодательства РФ, Арендатор обязана возместить убытки, штрафы Арендодателю в связи с устранением допущенных нарушений в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии от Арендодателя.

5.2.9. В случае проведения работ на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков, за 20 (двадцать) дней до момента начала работ направить Арендодателю письменное обращение с просьбой предоставить дополнительные земельные участки для временного занятия. К обращению прикладываются:

- схема расположения границ дополнительно испрашиваемых земельных участков с перечнем и площадью объектов временного назначения и определением к ним доступа;
- перечень работ, необходимых для проведения на дополнительно испрашиваемых земельных участках.
- в случае капитального ремонта либо реконструкции Объекта, нового строительства – проектная документация.

5.2.10. Соблюдать технологию снятия, складирования и возврата плодородного слоя почвы на земельных участках. Работы по снятию, складированию и возврату плодородного слоя, проводить в присутствии представителя Арендодателя. О времени проведении работ необходимо сообщить за три рабочих дня до начала работ.

5.2.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на предоставленных земельных участках и прилегающих к ним территориях. Незамедлительно устранять такие последствия работ как загрязнение земельных участков и прилегающей территории строительным мусором, земляными навалами и т.д.

5.2.12. Не нарушать права третьих лиц в ходе производства работ по переустройству Объекта, а в случае нарушении таких прав, нести самостоятельно и в полном объеме, в том числе финансовую, ответственность перед третьими лицами.

5.2.13. Установить на местности опознавательные знаки Объекта.

5.2.14. За 10 (десять) рабочих дней до начала производства работ предоставить Арендодателю следующие документы:

- ✓ Ордер на производство земляных работ, обустройство и содержание строительных площадок.
- ✓ Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ подготовительного периода.
- ✓ Список организации и их сотрудников с их паспортными данными и контактами ответственных лиц, имеющих право доступа на земельные участки.

- ✓ Список техники с указанием государственных регистрационных знаков, имеющей право проезда на земельные участки.
- ✓ Копии приказа о назначении ответственного лица, осуществляющего технадзор за строительством Объекта.
- ✓ Рабочую документацию по перекладке сетей, согласованную с собственником сетей и Арендодателем.
- ✓ Проект организации строительства.
- ✓ Проект производства работ.
- ✓ Стройгенплан, согласованный собственником земельного участка.
- ✓ Акт разбивки осей объекта капитального строительства или трассы на местности.
- ✓ Технические условия на прокладку или прокладку коммуникаций.

5.2.15. В последний день срока аренды, предусмотренного Договором:

- освободить земельные участки, провести их техническую рекультивацию,
- получить заключение экспертов об отсутствии на земельных участках загрязнения почв химическими веществами, отсутствии на участках отходов производства и потребления 1-4 классов опасности, об отсутствии снижения содержания органического вещества в пахотном горизонте, снижения кислотности, повышения щелочности, снижению содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия. Выбор специализированной экспертной организации согласовать с Арендодателем. Один экземпляр отчета должен быть передан Арендодателю до даты оформления Акта приема-передачи.

Передать земельные участки Арендодателю по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, в последний день срока аренды.

6. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение условий настоящего Договора. Доказательства обстоятельств непреодолимой силы подтверждаются Сторонами на основании заключения МЧС России, выданные в соответствии с его компетенцией.

6.3. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных в п.3.2 настоящего Соглашения, он оплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки до даты полного исполнения своих обязательств по оплате.

6.4. В случае неисполнения Арендатором обязательства по сроку возврата земельных участков, предусмотренного п.5.2.15. Договора более, чем на 15 рабочих дней, он уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 000 рублей (пятьдесят тысяч рублей) за каждый день неисполнения.

6.5. В случае невыполнения Арендатором обязанностей по рекультивации земельных участков, согласно п.5.2.15 настоящего Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

6.6. В случае обнаружения Арендодателем или уполномоченными государственными органами и/или органами местного самоуправления одного из следующих критериев: снижения содержания органического вещества в пахотном горизонте, снижения кислотности, повышения щелочности, снижению содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, компенсирует штрафы и ущерб как объекту охраны окружающей среды, предъявленные Арендодателю уполномоченными государственными органами и/или органами местного

самоуправления, а также выплачивает стоимость восстановительных работ.

6.7. В случае повреждения и/или несогласованного перемещения верхнего плодородного слоя почвы за пределы границ предоставленных земельных участков (в результате проезда техники, складирования строительных материалов и т.д.), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый факт нарушения в срок не позднее 10 календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

6.8. В случае повреждения и/или перемещения верхнего плодородного слоя почвы на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков (в результате проезда техники, складирования строительных и других материалов и т.д.), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый факт нарушения в срок не позднее 10 календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

6.8.1. В случае повреждения и/или перемещения верхнего плодородного слоя почвы на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков (в результате проезда техники, складирования строительных и других материалов и т.д.), на площади большей 1 (одного) га, Арендатор дополнительно в месячный срок с момента выставления соответствующих требований Арендодателя, оплачивает убытки и потери сельхозпроизводства на площади большей 1 (одного) га.

Расчет убытков и потерь сельхозпроизводства на площади большей 1 (одного) га производится Арендодателем и направляется Арендатору посредством заказной корреспонденции.

6.9. В случае уничтожения посевов на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков (в результате проезда техники, складирования строительных материалов и т.д.), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый факт нарушения в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

6.10. 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. Изменение или расторжение соглашения

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке 1) по соглашению Сторон, 2) по основаниям, изложенным в настоящем Договоре, 3) а также по решению суда на основании и в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1. Настоящим Договором предусмотрен обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров и разногласий. Сторона, считающая, что ее права по настоящему договору нарушены, обязана направить другой Стороне письменную мотивированную претензию. Сторона, получившая письменную мотивированную претензию от другой Стороны, обязана рассмотреть ее и дать письменный мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее получения. В случае невозможности урегулирования спора, стороны передают дело в Арбитражный суд Московской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации и считается

заключенным с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон. Срок аренды – 11 месяцев с даты передачи земельных участков по акту приема-передачи (последний день указанного срока является последним днем срока действия договора).

9.2. Стороны договорились, что стоимость улучшений земельных участков, произведенных Арендатором за период аренды, не подлежат возмещению Арендодателем.

9.3. Все уведомления, сообщения и иные документы по настоящему Договору или в связи с ним могут по выбору отправителя направляться по почте ценным письмом с уведомлением о вручении или с нарочным. В случае направления документов с нарочным, обязанность по доставке документов считается выполненной при условии наличия на копии документа подписи работника Арендатора/Арендодателя (с расшифровкой) о его получении. В случае направления документов по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, обязанность по доставке документов считается выполненной, а документы получены на 10 (десятый) календарный день с даты направления почтового отправления. Документы, полученные с соблюдением правил настоящего пункта, допускаются в качестве письменных доказательств в суде.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в течение 10 (Десяти) дней после произошедших изменений сообщить другой стороне об этих изменениях. Исполнение обязательств сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должным и надлежащим исполнением.

9.5. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как в отношении самого текста настоящего договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему договору информации и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны. Это требование не распространяется на случай раскрытия информации по запросу уполномоченных органов или организаций в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.6. Арендодатель подтверждает, что ему известны и понятны требования Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», иных федеральных законов и нормативно-правовых актов, регулирующих отношения, связанные с проведением Заказчиком закупок (далее – Законодательство о закупках), включая порядок заключения и исполнения договоров, требования Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в том числе статей 4, 8, 10, 11, 11.1, 12, 13 и главы 2.1 и 3 указанного закона, положения статей 14.32 и 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, иных федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативно-правовых актов Федеральной антимонопольной службы, образующих систему нормативно-правовых актов, регулирующих отношения, связанные с защитой конкуренции, предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции (далее – Антимонопольное законодательство).

Арендодатель гарантирует, что при подписании и исполнении Договора Арендодатель, его работники, учитывают требования действующего Антимонопольного законодательства и Законодательства о закупках, неукоснительно ими руководствуются и осознают серьезность последствий, к которым может привести их несоблюдение.

При исполнении своих обязательств по Договору, Арендодатель, его работники, не осуществляют и намерены впредь воздерживаться от запрещенных Антимонопольным законодательством и/или Законодательством о закупках действий (бездействия), влекущих ограничение, устранение, недопущение конкуренции на каком-либо рынке товаров, работ или услуг, в том числе при исполнении своих обязательств по настоящему Договору: не заключать и/или не исполнять соглашения, устные договоренности с хозяйствующими субъектами или органами и организациями, исполняющими государственные функции, в случае, если они способны привести к ограничению, устранению или недопущению конкуренции, не осуществлять в отношении конкурентов незаконных или недобросовестных действий, которые

направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, и способны причинить другим хозяйствующим субъектам убытки или вред, а в случае, если Арендодатель занимает на каком-либо рынке товаров, работ услуг положение, дающее ему возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем рынке, он также намерен воздерживаться от извлечения от такого положения несправедливой выгоды.

9.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр предназначен для Арендодателя, один - для Арендатора, один - для специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

Приложения:

Приложение № 1 – Акт приема-передачи

Приложение № 2 – Схемы расположения арендуемых частей земельных участков

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
рентный «Перспектива»

Адрес места нахождения:

172200, Тверская область, Селижаровский

район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН

1067746469658

р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

М.П.



Арендатор

Государственная компания «Автодор»

Адрес места нахождения:

127006, г. Москва, Страстной бульвар, д. 9

ИНН 7717151380, КПП 770701001 ОГРН

1097799013652

р/с 40501810400001001901

в Операционный департамент Банка России г.

Москва 701

БИК 044501002

Платательщик: Межрегиональное операционное

УФК (Государственная компания «Российские

автомобильные дороги» л/с 41956001090)

ОКПО 94158138 ОКОГУ 4100401

ОКАТО 45286585000 ОКТМО 45382000

ОКФС 12 ОКОПФ 71602

ОКВЭД 75.11.8

Адрес электронной почты:

info@russianhighways.ru

8(495) 727-11-95

Директор Департамента земельных отношений

и управления имуществом Государственной

компания «Российские автомобильные дороги»

М.П. /Д.Н. Соловьев/



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору аренды частей земельных участков
№ 18-06-20-4 от «30» июня 2020 г.
730644-2020-433

А К Т
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКОВ

к договору аренды частей земельных участков № 18-06-20-4 от «30» июня 2020г.

Московская область,
Подольский район

«30» июня 2020г

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», зарегистрированная 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер № 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 14 августа 2009 года, состоит на учете в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющая свою деятельность на основании Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Департамента земельных отношений и управления имуществом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Соловьева Дмитрия Николаевича, действующего на основании доверенности №Д-19140323 от «26» августа 2019 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а) в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича (пол мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава,

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Согласно обязательствам по п. 1.1 Договора аренды частей земельных участков № 18-06-20-4 от «30 июня» 2020 (далее - Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду):

- Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 1) 28622,00 кв.м, из земельного участка общей площадью 187902 кв. м с кадастровым номером 50:27:0020631:41, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Сертякино;

- Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 2) 3119,00 кв.м, из земельного участка общей площадью 168070 +/- 287 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0030650:238, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Никулино;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 3) 902,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 387309 +/- 1 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030650:241, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Никулино;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 4) 4090,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 238730 +/- 171 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020631:84, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Лучинское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 5) 1753,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 3893 +/- 22 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030708:53, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 10) 5703,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 27552 +/- 174 кв. м с кадастровым номером 50:27:0000000:132909, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/п Лаговское, д. Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 11) 14009,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 384759 +/- 651 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:649, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 12) 6157,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 77248 +/- 120 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:657, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 13) 8689,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 25719 +/- 168 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:701, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/п Лаговское, д. Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 10) 9476,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 249547 +/- 45 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020132:61, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Терехово (далее - Участки).

2. На момент передачи Участков Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию Участков не имеет.

3. Стороны с настоящим актом согласны, замечаний и дополнений к нему не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр предназначен для Арендодателя, один - для Арендатора, один - для специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Арендатор

**ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
рентный «Перспектива»**

Адрес места нахождения:

172200, Тверская область, Селижаровский
район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН
1067746469658

р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор


М.П. 

Государственная компания «Автодор»

Адрес места нахождения:

127006, г. Москва, Страстной бульвар, д. 9

ИНН 7717151380, КПП 770701001 ОГРН
1097799013652

р/с 40501810400001001901
в Операционный департамент Банка России г.
Москва 701

БИК 044501002

Платательщик: Межрегиональное операционное
УФК (Государственная компания «Российские
автомобильные дороги» л/с 41956001090)

ОКПО 94158138 ОКОГУ 4100401

ОКАТО 45286585000 ОКТМО 45382000

ОКФС 12 ОКОПФ 71602

ОКВЭД 75.11.8

Адрес электронной почты:

info@russianhighways.ru

8(495) 727-11-95

Директор Департамента земельных отношений
и управления имуществом Государственной
компаний «Российские автомобильные дороги»


М.П.  /Д.Н. Соловьев/

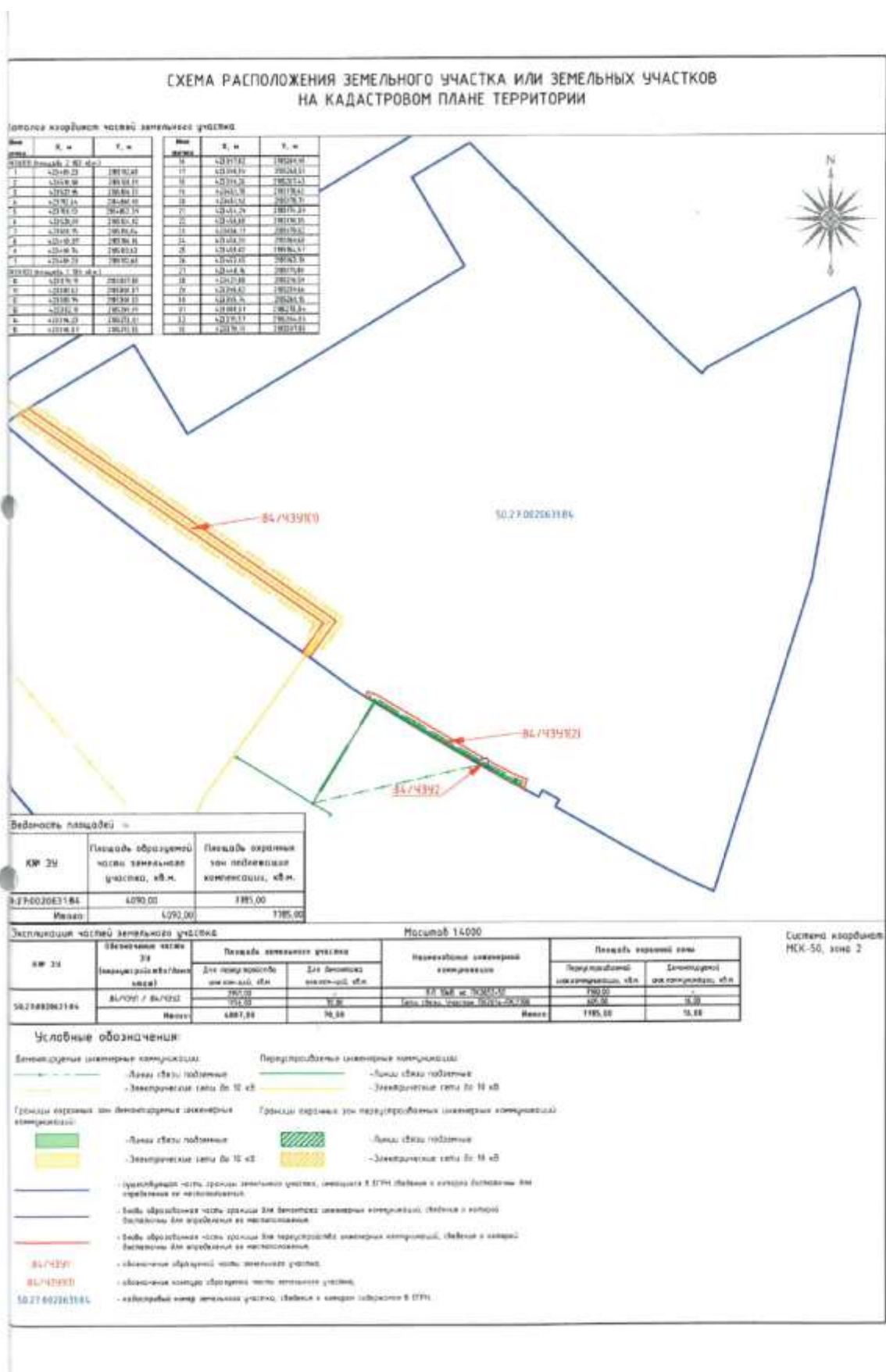
Index	Year	Y, %	X, %	Y, %
1	1970	100.000	100.000	100.000
2	1971	101.234	101.234	101.234
3	1972	102.468	102.468	102.468
4	1973	103.702	103.702	103.702
5	1974	104.936	104.936	104.936
6	1975	106.170	106.170	106.170
7	1976	107.404	107.404	107.404
8	1977	108.638	108.638	108.638
9	1978	109.872	109.872	109.872
10	1979	111.106	111.106	111.106
11	1980	112.340	112.340	112.340
12	1981	113.574	113.574	113.574
13	1982	114.808	114.808	114.808
14	1983	116.042	116.042	116.042
15	1984	117.276	117.276	117.276
16	1985	118.510	118.510	118.510
17	1986	119.744	119.744	119.744
18	1987	120.978	120.978	120.978
19	1988	122.212	122.212	122.212
20	1989	123.446	123.446	123.446
21	1990	124.680	124.680	124.680
22	1991	125.914	125.914	125.914
23	1992	127.148	127.148	127.148
24	1993	128.382	128.382	128.382
25	1994	129.616	129.616	129.616
26	1995	130.850	130.850	130.850
27	1996	132.084	132.084	132.084
28	1997	133.318	133.318	133.318
29	1998	134.552	134.552	134.552
30	1999	135.786	135.786	135.786
31	2000	137.020	137.020	137.020
32	2001	138.254	138.254	138.254
33	2002	139.488	139.488	139.488
34	2003	140.722	140.722	140.722
35	2004	141.956	141.956	141.956
36	2005	143.190	143.190	143.190
37	2006	144.424	144.424	144.424
38	2007	145.658	145.658	145.658
39	2008	146.892	146.892	146.892
40	2009	148.126	148.126	148.126
41	2010	149.360	149.360	149.360
42	2011	150.594	150.594	150.594
43	2012	151.828	151.828	151.828
44	2013	153.062	153.062	153.062
45	2014	154.296	154.296	154.296
46	2015	155.530	155.530	155.530
47	2016	156.764	156.764	156.764
48	2017	157.998	157.998	157.998
49	2018	159.232	159.232	159.232
50	2019	160.466	160.466	160.466
51	2020	161.700	161.700	161.700
52	2021	162.934	162.934	162.934
53	2022	164.168	164.168	164.168
54	2023	165.402	165.402	165.402
55	2024	166.636	166.636	166.636
56	2025	167.870	167.870	167.870
57	2026	169.104	169.104	169.104
58	2027	170.338	170.338	170.338
59	2028	171.572	171.572	171.572
60	2029	172.806	172.806	172.806
61	2030	174.040	174.040	174.040
62	2031	175.274	175.274	175.274
63	2032	176.508	176.508	176.508
64	2033	177.742	177.742	177.742
65	2034	178.976	178.976	178.976
66	2035	180.210	180.210	180.210
67	2036	181.444	181.444	181.444
68	2037	182.678	182.678	182.678
69	2038	183.912	183.912	183.912
70	2039	185.146	185.146	1





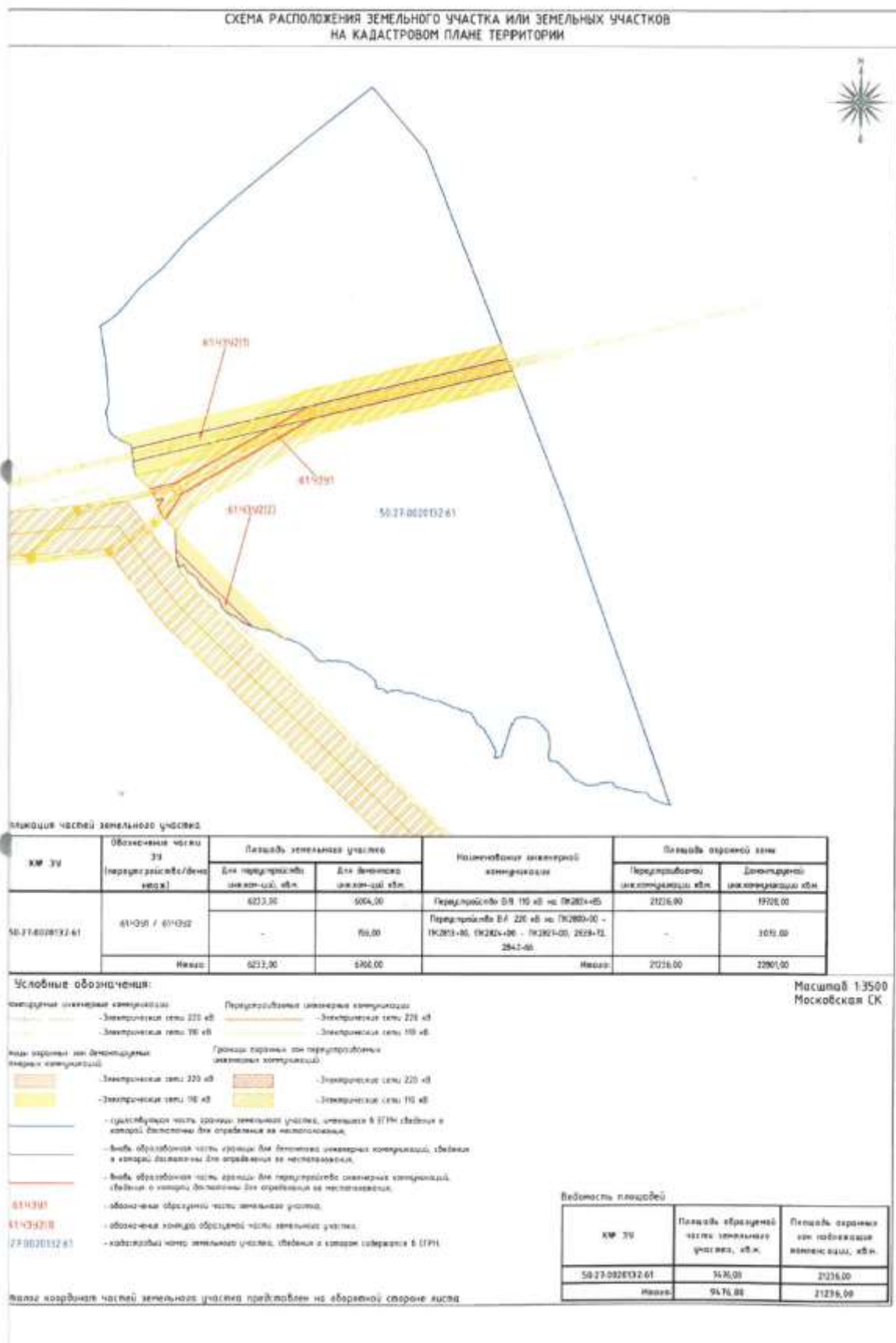
Цены на материалы, используемые при строительстве

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Цена, руб.	№ п/п	Наименование	Единица измерения	Цена, руб.	№ п/п	Наименование	Единица измерения	Цена, руб.	№ п/п	Наименование	Единица измерения	Цена, руб.
1	Бетон марки М200	м³	12500	11	Песок карьерный	м³	1500	21	Кирпич керамический	тыс. шт.	120000	31	Плиты цементно-стружечные	м²	1800
2	Бетон марки М150	м³	11500	12	Песок мытый	м³	1600	22	Кирпич силикатный	тыс. шт.	110000	32	Плиты гипсовые	м²	1500
3	Бетон марки М100	м³	10500	13	Песок речной	м³	1400	23	Кирпич гиперпрессованный	тыс. шт.	105000	33	Плиты керамические	м²	2500
4	Бетон марки М50	м³	9500	14	Песок строительный	м³	1300	24	Кирпич облицовочный	тыс. шт.	130000	34	Плиты керамогранитные	м²	3500
5	Бетон марки М30	м³	8500	15	Песок кварцевый	м³	1700	25	Кирпич тротуарный	тыс. шт.	80000	35	Плиты керамогранитные	м²	4500
6	Бетон марки М10	м³	7500	16	Песок мелкий	м³	1200	26	Кирпич ступенчатый	тыс. шт.	75000	36	Плиты керамогранитные	м²	5500
7	Бетон марки М5	м³	6500	17	Песок крупный	м³	1100	27	Кирпич фигурный	тыс. шт.	90000	37	Плиты керамогранитные	м²	6500
8	Бетон марки М2.5	м³	5500	18	Песок очень крупный	м³	1000	28	Кирпич декоративный	тыс. шт.	110000	38	Плиты керамогранитные	м²	7500
9	Бетон марки М1.5	м³	4500	19	Песок сверхкрупный	м³	900	29	Кирпич рельефный	тыс. шт.	120000	39	Плиты керамогранитные	м²	8500
10	Бетон марки М0.8	м³	3500	20	Песок для бетона	м³	1800	30	Кирпич с рисунком	тыс. шт.	100000	40	Плиты керамогранитные	м²	9500
11	Бетон марки М0.4	м³	2500												
12	Бетон марки М0.2	м³	1500												
13	Бетон марки М0.1	м³	1000												
14	Бетон марки М0.05	м³	500												
15	Бетон марки М0.02	м³	200												
16	Бетон марки М0.01	м³	100												
17	Бетон марки М0.005	м³	50												
18	Бетон марки М0.002	м³	20												
19	Бетон марки М0.001	м³	10												
20	Бетон марки М0.0005	м³	5												
21	Бетон марки М0.0002	м³	2												
22	Бетон марки М0.0001	м³	1												
23	Бетон марки М0.00005	м³	0.5												
24	Бетон марки М0.00002	м³	0.2												
25	Бетон марки М0.00001	м³	0.1												
26	Бетон марки М0.000005	м³	0.05												
27	Бетон марки М0.000002	м³	0.02												
28	Бетон марки М0.000001	м³	0.01												
29	Бетон марки М0.0000005	м³	0.005												
30	Бетон марки М0.0000002	м³	0.002												
31	Бетон марки М0.0000001	м³	0.001												
32	Бетон марки М0.00000005	м³	0.0005												
33	Бетон марки М0.00000002	м³	0.0002												
34	Бетон марки М0.00000001	м³	0.0001												
35	Бетон марки М0.000000005	м³	0.00005												
36	Бетон марки М0.000000002	м³	0.00002												
37	Бетон марки М0.000000001	м³	0.00001												
38	Бетон марки М0.0000000005	м³	0.000005												
39	Бетон марки М0.0000000002	м³	0.000002												
40	Бетон марки М0.0000000001	м³	0.000001												
41	Бетон марки М0.00000000005	м³	0.0000005												
42	Бетон марки М0.00000000002	м³	0.0000002												
43	Бетон марки М0.00000000001	м³	0.0000001												
44	Бетон марки М0.000000000005	м³	0.00000005												
45	Бетон марки М0.000000000002	м³	0.00000002												
46	Бетон марки М0.000000000001	м³	0.00000001												
47	Бетон марки М0.0000000000005	м³	0.000000005												
48	Бетон марки М0.0000000000002	м³	0.000000002												
49	Бетон марки М0.0000000000001	м³	0.000000001												
50	Бетон марки М0.00000000000005	м³	0.0000000005												
51	Бетон марки М0.00000000000002	м³	0.0000000002												
52	Бетон марки М0.00000000000001	м³	0.0000000001												
53	Бетон марки М0.000000000000005	м³	0.00000000005												
54	Бетон марки М0.000000000000002	м³	0.00000000002												
55	Бетон марки М0.000000000000001	м³	0.00000000001												
56	Бетон марки М0.0000000000000005	м³	0.000000000005												
57	Бетон марки М0.0000000000000002	м³	0.000000000002												
58	Бетон марки М0.0000000000000001	м³	0.000000000001												
59	Бетон марки М0.00000000000000005	м³	0.0000000000005												
60	Бетон марки М0.00000000000000002	м³	0.0000000000002												
61	Бетон марки М0.00000000000000001	м³	0.0000000000001												
62	Бетон марки М0.000000000000000005	м³	0.00000000000005												
63	Бетон марки М0.000000000000000002	м³	0.00000000000002												
64	Бетон марки М0.000000000000000001	м³	0.00000000000001												
65	Бетон марки М0.0000000000000000005	м³	0.000000000000005												
66	Бетон марки М0.0000000000000000002	м³	0.000000000000002												
67	Бетон марки М0.0000000000000000001	м³	0.000000000000001												
68	Бетон марки М0.00000000000000000005	м³	0.0000000000000005												
69	Бетон марки М0.00000000000000000002	м³	0.0000000000000002												
70	Бетон марки М0.00000000000000000001	м³	0.0000000000000001												
71	Бетон марки М0.000000000000000000005	м³	0.00000000000000005												
72	Бетон марки М0.000000000000000000002	м³	0.00000000000000002												
73	Бетон марки М0.000000000000000000001	м³	0.00000000000000001												
74	Бетон марки М0.0000000000000000000005	м³	0.000000000000000005												
75	Бетон марки М0.0000000000000000000002	м³	0.000000000000000002												
76	Бетон марки М0.0000000000000000000001	м³	0.000000000000000001												
77	Бетон марки М0.00000000000000000000005	м³	0.0000000000000000005												
78	Бетон марки М0.00000000000000000000002	м³	0.0000000000000000002												
79	Бетон марки М0.00000000000000000000001	м³	0.0000000000000000001												
80	Бетон марки М0.000000000000000000000005	м³	0.00000000000000000005												
81	Бетон марки М0.000000000000000000000002	м³	0.00000000000000000002												
82	Бетон марки М0.000000000000000000000001	м³	0.00000000000000000001												
83	Бетон марки М0.0000000000000000000000005	м³	0.000000000000000000005												
84	Бетон марки М0.0000000000000000000000002	м³	0.000000000000000000002												
85	Бетон марки М0.0000000000000000000000001	м³	0.000000000000000000001												
86	Бетон марки М0.00000000000000000000000005	м³	0.0000000000000000000005												
87	Бетон марки М0.00000000000000000000000002	м³	0.0000000000000000000002												
88	Бетон марки М0.00000000000000000000000001	м³	0.0000000000000000000001												
89	Бетон марки М0.000000000000000000000000005	м³	0.00000000000000000000005												
90	Бетон марки М0.000000000000000000000000002	м³	0.00000000000000000000002												
91	Бетон марки М0.000000000000000000000000001	м³	0.00000000000000000000001												
92	Бетон марки М0.0000000000000000000000000005	м³	0.000000000000000000000005												
93	Бетон марки М0.0000000000000000000000000002	м³	0.000000000000000000000002												
94	Бетон марки М0.0000000000000000000000000001	м³	0.000000000000000000000001												
95	Бетон марки М0.00000000000000000000000000005	м³	0.0000000000000000000000005												
96	Бетон марки М0.00000000000000000000000000002	м³	0.0000000000000000000000002												
97	Бетон марки М0.00000000000000000000000000001	м³	0.0000000000000000000000001												
98	Бетон марки М0.000000000000000000000000000005	м³	0.00000000000000000000000005												
99	Бетон марки М0.000000000000000000000000000002	м³	0.00000000000000000000000002												
100	Бетон марки М0.000000000000000000000000000001	м³	0.00000000000000000000000001												





[illegible]



Каталог координат образуемых частей

Имя точки	X, м	Y, м	Имя точки	X, м	Y, м	Имя точки	X, м	Y, м
614297 (площадь 2 487 кв.м)			614298 (площадь 6 233 кв.м)			614299 (площадь 196 кв.м)		
1	-283 02.90	-17216.65	1	-28342.93	-17195.65	1	-28410.68	-17166.18
2	-28368.71	-17216.23	2	-28331.23	-17168.34	2	-28405.53	-17040.75
3	-28298.94	-17216.93	3	-28252.16	-17020.71	3	-28405.63	-17062.80
4	-28291.93	-17018.37	4	-28385.02	-16800.62	4	-28401.73	-17097.54
5	-28252.16	-17020.71	5	-28212.36	-16795.22	5	-28405.45	-17091.90
6	-28216.78	-17063.44	6	-28261.29	-16915.47	6	-28403.24	-17012.25
7	-28312.08	-17216.65	7	-28349.08	-17160.83	7	-28401.23	-17011.29
			8	-28316.68	-17176.31	8	-28414.83	-17114.76
			9	-28332.61	-17182.42	9	-28410.98	-17115.82
			10	-28330.93	-17182.68	10	-28405.52	-17138.64
			11	-28330.25	-17183.21	11	-28408.63	-17128.67
			12	-28363.83	-17186.75	12	-28442.29	-17162.67
			13	-28354.10	-17180.58	13	-28438.34	-17164.95
			14	-28355.87	-17189.11	14	-28435.68	-17163.13
			15	-28344.82	-17181.84	15	-28432.84	-17164.15
			16	-28343.65	-17185.18	16	-28422.11	-17163.85
			17	-28342.93	-17195.65	17	-28410.34	-17163.29
						18	-28411.31	-17164.63
						19	-28416.85	-17164.69
						1	-28410.68	-17166.18

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью лист _____	
Государственная компания «Российские автомобильные дороги»	ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива»
 Д.Н. Соловьев	 Д.С. Кулик