



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

Отчет № – 09/09-21-123

**ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:  
**24 сентября 2021 года**  
Дата составления отчета:  
**24 сентября 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**

24 сентября 2021 г.

г. Москва,

г-ну Ковалеву Э. Г.

**Уважаемый Эдуард Геннадиевич!**

В соответствии с Дополнением №552 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, влад.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:** 24 сентября 2021 г.

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

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:<br>1) земельный участок, площадью 249 547+-45 кв. м. кадастровый номер: 50:27:0020132:61.<br>Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.<br>Адрес: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122, влад.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<br>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 №552 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года   |
| Дата оценки  | 24 сентября 2021 года.  |
| Период проведения оценки   | 24 сентября 2021 года   |
| Дата составления отчета  | 24 сентября 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   | <b>1 680 000 рублей</b>   |

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 действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

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

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

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

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

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

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

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

**На основании 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 НДС<sup>1</sup>**

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



<sup>1</sup> 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  | 10 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 10 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....  | 11 |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....   | 11 |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....   | 11 |
| 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 .....   | 51 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....   | 51 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....   | 51 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....   | 60 |
| 4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ .....   | 61 |
| 4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ. ....   | 61 |
| 4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....   | 61 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....  | 75 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....   | 77 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....  | 78 |

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №552 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» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|  |  |
|--|--|
| Объект оценки  | Объект оценки представляет собой:<br>1) земельный участок, площадью 249 547 +/-45 кв. м. кадастровый номер: 50:27:0020132:61.<br>Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.<br>Адрес: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122, влад. 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<br><br>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 |
| 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<br><br>Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 77-77/017-77/017/074/2015-880/3 от 29.10.2015.<br><br>Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523   |
| Цель оценки  | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.  |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения   | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.   |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки  | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))   |
| Балансовая стоимость   | Сведения не предоставлены  |
| Форма отчета   | Простая письменная, электронный документ   |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)   | 24 сентября 2021 года  |

|  |  |
|--|--|
| Срок проведения оценки   | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.   |
| Осмотр   | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки   |
| Иное   | Определение границ интервала не требуется  |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Произвести оценку при следующих допущениях:</p> <p>Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основание предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты</p> <p>Земельный участок, предназначен для сельскохозяйственной деятельности и другие варианты не рассматриваются. Он участвует в севообороте.</p> |

### 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:

|   |   |
|---|---|
| <b>Состав оценщиков</b><br>Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий | <u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года;<br>Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС» от 29.05.2007<br><br>Местонахождение оценщика |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
| Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174). | (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326<br>Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года,<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2021 г.. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23<br>Тел.+7-916-679-48-68<br>Почта:2901692@mail.ru |
| <b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>                          | Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.<br>«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.  |
| <b>Страхование профессиональной деятельности</b>   | Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 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 объемами, 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 ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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 «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки 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<br>547+/-<br>45 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 года |

Земельный участок участвует в севообороте.

Участок – 50:27:0020132:61

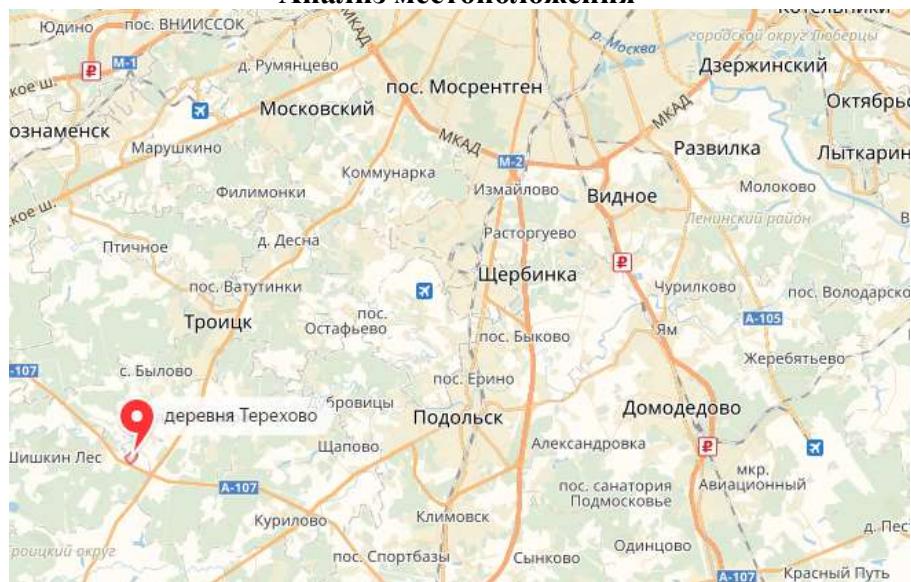
50:27:0020132:61  
г. Москва, пос. Красногорское, участок № 122, кад. № 1

План 89 → План 89 →

Информация Условия

Тип: объект недвижимости  
Вид: земельный участок  
Кадастровый номер: 50:27:0020132:61  
Кадастровый квартал: 77:23:0020132  
Статус: ранее ученный  
Адрес: г. Москва, пос. Красногорское, участок № 122, кад. № 1  
Категория земель: земли населенных пунктов  
Форма собственности: –  
Кадастровая стоимость: 1 731 856,18 руб.  
Дата определения НС: 01.01.2018  
Дата внесения сведений в НС: 09.01.2019  
Дата утверждения НС: –

### Анализ местоположения



Поселение Михайлово-Ярцевское — муниципальное образование и административная единица со статусом поселение в составе Троицкого административного округа Москвы. Вшло 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 км<sup>2</sup>. 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 населенных 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. Июль 2021 года Экономическая активность**

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности<sup>1</sup> (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле<sup>2</sup>). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA<sup>3</sup>.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности<sup>4</sup>. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг<sup>5</sup> населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

#### **Рынок труда**

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

**Показатели деловой активности**

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | май 21       | апр. 21      | Iкв21       | мар. 21     | фев. 21      | янв. 21      | 2020        | IVкв20      | IIIкв20     | IIкв20      | Iкв20      | 2019       |
|---|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Экономическая активность                                  |              |              |             |             |              |              |             |             |             |             |            |            |
| <b>ВВП</b>  | <b>10,9*</b> | <b>10,8*</b> | <b>-0,7</b> | <b>1,2*</b> | <b>-2,0*</b> | <b>-1,6*</b> | <b>-3,0</b> | <b>-1,8</b> | <b>-3,5</b> | <b>-7,8</b> | <b>1,4</b> | <b>2,0</b> |
| Сельское хозяйство  | 0,1          | -0,1         | 0,4         | 0,1         | 0,6          | 0,7          | 1,5         | -3,0        | 3,3         | 3,1         | 3,0        | 4,3        |
| Строительство   | 7,7          | 6,9          | 0,2         | 0,4         | 0,0          | 0,1          | 0,1         | 0,8         | 1,1         | -3,9        | 2,8        | 2,1        |
| Розничная торговля  | 27,2         | 35,1         | -1,4        | -3,2        | -1,2         | 0,5          | -3,2        | -1,7        | -0,8        | -15,1       | 4,9        | 1,9        |
| Платные услуги населению                                  | 52,0         | 54,0         | -5,0        | 2,7         | -7,0         | -10,5        | -14,8       | -10,4       | -14,5       | -34,6       | 0,4        | 0,6        |
| Грузооборот транспорта                                    | 11,1         | 6,4          | 0,5         | 4,1         | -0,5         | -2,1         | -4,9        | -2,2        | -5,3        | -8,2        | -3,9       | 0,7        |
| Промышленное производство                                 | 11,8         | 7,6          | -0,9        | 2,3         | -3,2         | -1,9         | -2,6        | -1,7        | -4,8        | -6,7        | 2,6        | 3,4        |
| добыча полезных ископаемых                                | 12,3         | -1,8         | -6,9        | -4,6        | -9,0         | -7,4         | -6,9        | -8,1        | -11,5       | -9,0        | 1,0        | 3,4        |
| добыча угля   | 11,3         | 7,1          | 9,8         | 12,2        | 10,5         | 6,5          | -6,3        | -5,4        | -5,2        | -7,0        | -7,4       | 2,2        |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 11,7         | -5,9         | -9,3        | -7,8        | -11,8        | -8,5         | -8,1        | -10,1       | -12,7       | -10,3       | 0,7        | 2,2        |
| добыча металлических руд                                  | -0,2         | -0,2         | -0,3        | 2,4         | -1,6         | -1,9         | 2,1         | 2,7         | 1,5         | 2,0         | 2,2        | 2,1        |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 29,0         | 99,6         | 3,0         | 3,9         | 14,3         | -10,0        | -15,3       | -0,1        | -21,2       | -31,4       | -8,5       | 3,6        |
| Обрабатывающие производства                               | 11,4         | 14,9         | 1,4         | 5,4         | -1,7         | -0,2         | 0,6         | 2,3         | -0,1        | -5,2        | 5,6        | 3,6        |
| пищевая промышленность                                    | 4,6          | 5,1          | 1,0         | 2,9         | -0,2         | 0,2          | 3,2         | 0,4         | 2,7         | 2,7         | 7,8        | 3,7        |
| легкая промышленность                                     | 13,1         | 43,2         | 9,1         | 13,0        | 8,2          | 5,4          | 1,1         | 5,3         | 3,6         | -7,1        | 3,3        | 2,1        |
| деревообработка   | 20,4         | 17,2         | 3,8         | 6,8         | 2,9          | 1,2          | 0,5         | 3,1         | 1,1         | -5,0        | 2,9        | 4,6        |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 10,2         | 4,6          | -7,2        | -4,1        | -9,4         | -8,1         | -3,0        | -7,5        | -6,2        | -3,7        | 5,8        | 1,6        |
| химический комплекс                                       | 10,8         | 11,5         | 12,6        | 9,6         | 9,0          | 21,5         | 8,8         | 13,6        | 8,6         | 4,5         | 8,3        | 6,0        |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 17,8         | 24,4         | 0,3         | 3,8         | -3,7         | 0,5          | -2,1        | 2,8         | -4,4        | -9,4        | 4,4        | 9,0        |
| металлургия   | 12,9         | 11,5         | -3,8        | -3,0        | -5,1         | -3,4         | -1,3        | -0,4        | -1,5        | -5,0        | 4,0        | 4,7        |
| машиностроение  | 21,2         | 62,9         | 15,8        | 34,0        | 2,9          | 7,2          | -0,5        | 9,1         | 1,4         | -18,3       | 3,5        | 3,9        |
| прочие производства                                       | 25,2         | 43,9         | 12,3        | 25,3        | 9,0          | -1,0         | 2,9         | 8,1         | 4,3         | -12,3       | 8,4        | -3,5       |
| Обеспечение электропроизводством, газом и паром           | 8,7          | 6,0          | 9,6         | 11,0        | 9,0          | 8,7          | -2,4        | -0,3        | -2,5        | -3,3        | -4,0       | -0,8       |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов          | 23,8         | 30,8         | 13,6        | 14,7        | 10,8         | 15,4         | -3,8        | 4,7         | -5,9        | -11,9       | -1,8       | 2,9        |

| в % к соотв. периоду предыдущего года            | май 21 | апр. 21 | Iкв21 | мар. 21 | фев. 21 | янв. 21 | 2020 | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
|--|--------|---------|-------|---------|---------|---------|------|--------|---------|--------|-------|------|
| Рынок труда                                      |        |         |       |         |         |         |      |        |         |        |       |      |
| <b>Реальная заработная плата</b>                 |        |         |       |         |         |         |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | -      | 7,8     | 1,6   | 1,8     | 2,0     | 0,1     | 3,8  | 2,2    | 1,8     | -0,1   | 6,2   | 4,8  |
| в % к предыдущему периоду (SA)*                  | -      | 0,1     | -0,3  | 0,4     | 1,0     | -4,7    | -    | 2,6    | 3,7     | -3,8   | 1,4   | -    |
| <b>Номинальная заработная плата</b>              |        |         |       |         |         |         |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | -      | 13,8    | 7,2   | 7,7     | 7,8     | 5,3     | 7,3  | 6,7    | 5,4     | 3,0    | 8,8   | 9,5  |
| в % к предыдущему периоду (SA)*                  | -      | 0,6     | 1,0   | 0,7     | 1,3     | -3,8    | -    | 4,1    | 4,9     | -2,5   | 1,9   | -    |
| <b>Численность рабочей силы</b>                  |        |         |       |         |         |         |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | 1,0    | 0,8     | 0,4   | 0,2     | 0,7     | 0,3     | -0,6 | -0,9   | -0,6    | -0,6   | -0,3  | -1,0 |
| млн. чел.  | 75,3   | 75,1    | 75,0  | 75,0    | 75,0    | 75,0    | 74,9 | 75,2   | 75,2    | 74,6   | 74,8  | 75,4 |
| млн. чел. (SA)*                                  | 75,6   | 75,4    | 75,6  | 75,5    | 75,6    | 75,6    | -    | 74,7   | 74,9    | 74,9   | 75,3  | -    |
| <b>Численность занятых</b>                       |        |         |       |         |         |         |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | 2,3    | 1,4     | -0,6  | -0,6    | -0,5    | -0,9    | -1,9 | -2,5   | -2,6    | -2,1   | -0,2  | -0,8 |
| млн. чел.  | 71,6   | 71,2    | 70,8  | 71,0    | 70,8    | 70,7    | 70,6 | 70,6   | 70,4    | 70,1   | 71,3  | 71,8 |
| млн. чел. (SA)*                                  | 71,7   | 71,5    | 71,4  | 71,4    | 71,5    | 71,4    | -    | 70,3   | 70,0    | 70,3   | 71,9  | -    |
| <b>Численность безработных</b>                   |        |         |       |         |         |         |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | -18,3  | -9,1    | 21,4  | 16,4    | 23,9    | 24,0    | 24,7 | 31,4   | 43,3    | 30,3   | -4,1  | -5,3 |
| млн. чел.  | 3,7    | 3,9     | 4,2   | 4,1     | 4,2     | 4,3     | 4,3  | 4,6    | 4,8     | 4,5    | 3,5   | 3,5  |
| млн. чел. (SA)*                                  | 3,9    | 3,9     | 4,1   | 4,0     | 4,2     | 4,2     | -    | 4,5    | 4,8     | 4,6    | 3,4   | -    |
| <b>Уровень занятости</b>                         |        |         |       |         |         |         |      |        |         |        |       |      |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)* | 59,3   | 59,1    | 58,9  | 59,0    | 58,9    | 58,8    | -    | 58,3   | 58,0    | 58,1   | 59,3  | -    |
| <b>Уровень безработицы</b>                       |        |         |       |         |         |         |      |        |         |        |       |      |
| в % к рабочей силе                               | 4,9    | 5,2     | 5,6   | 5,4     | 5,7     | 5,8     | 5,8  | 6,1    | 6,3     | 6,0    | 4,6   | 4,6  |
| SA*  | 5,1    | 5,2     | 5,5   | 5,3     | 5,5     | 5,6     | -    | 6,0    | 6,4     | 6,1    | 4,5   | -    |

\*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 17 по 23 августа на потребительском рынке инфляция составила 0,1%.

Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на непродовольственные товары (+0,2% после +0,1% неделей ранее) и продукты питания за исключением плодовоовощной продукции (+0,3%, рост на +0,1% в течение двух предшествующих недель). При этом темпы роста цен на бензин замедлились, но остаются повышенными (+0,3% после +0,4% неделей ранее). Сдерживающее влияние продолжает оказывать сезонное снижение цен на плодовоовощную продукцию.

Потребительская инфляция с 17 по 23 августа

1. На потребительском рынке, по еженедельным данным Росстата, за неделю с 17 по 23 августа инфляция составила 0,1% (дефляция на -0,01% неделей ранее), с начала месяца цены выросли на 0,07% (в 2020 г.: с 18 по 24 августа снижение на -0,04%). В годовом выражении инфляция составила 6,68% г/г по состоянию на 23 августа.

2. В продовольственном сегменте инфляция составила 0,06% (снижение на -0,2% неделей ранее) за счет роста цен на продовольственные товары за исключением плодовоовощной продукции (+0,3% после 0,1% неделей ранее).

На плодовоовощную продукцию сезонное снижение цен продолжается (-1,7% н/н после снижения на -2,0% н/н неделей ранее).

3. Непродовольственная инфляция за неделю с 17 по 23 августа ускорилась до +0,2% после роста на +0,1% неделей ранее. Давление на ценовую динамику продолжает оказывать удорожание товаров с высокой импортной составляющей (легковые автомобили и электро- и бытовые), вместе с тем на строительные материалы цены не изменились. На бензин темпы роста цен замедлились (+0,3% после 0,4% неделей ранее).

4. В сфере туристических и регулируемых услуг зафиксирована оклонулевая инфляция (+0,03%, +0,1% неделей ранее). Замедлились темпы роста цен на услуги зарубежного и отечественного туризма (+0,4%, после +1,7%, +0,1% после +0,6%, соответственно).

#### Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия в августе выросли цены на пшеницу, сахар, подсолнечное масло и мясную продукцию (на 1,5–21,3%) на фоне повышенного спроса импортеров и негативных прогнозов производства в основных странах – экспортёрах.

Пшеница в США подорожала с начала месяца на 2,3%, во Франции – на 21,3%, в порту Новороссийска – на 19,0% (в июле – подешевела на 0,3; 2,2 и 2,5%). Цены на сахар-сырец и белый сахар выросли на 9,3 и 7,5%, а экспортная цена российского подсолнечного масла – на 5,2% (после снижения на 2,7% месяцем ранее).

В то же время стоимость семян подсолнечника в портах Черного моря в августе снизились на 10,1% (после стабилизации в июле) благодаря ожиданиям хорошего урожая этой культуры в России. Схожую динамику продемонстрировали цены сои и соевого масла, которые понизились (на 8,5% и 10,0%) на фоне улучшения погодных условий для выращивания сои в США.

6. На рынках удобрений в августе цены резко скорректировались вниз после бума в июле. Азотные и смешанные удобрения подешевели на 4,2% и 2,6% (в прошлом месяце – выросли на 14,6% и 5,5%). Цена калийных удобрений стабилизировалась (после повышения в июле на 21,6%).

Снижение цен было обусловлено сезонным сокращением спроса со стороны крупных импортеров и низкой активностью трейдеров в ожидании нового закупочного тендера в Индии.

7. На мировом рынке черных металлов продолжились понижательные тренды прошлого месяца вследствие расширения предложения металлопродукции, наряду с ослаблением спроса со стороны Китая.

Импортные цены на металлом в Турции и экспортные цены в России понизились на 4,1 и 13,8% (в июле – на 3,0 и 7,0%). Фьючерсы на арматуру в Лондоне подешевели на 4,2% (месяцем ранее – подорожали на 0,3%). Стоимость экспорта российского горячекатаного и холоднокатаного проката снизилась на 1,1% и 3,2% (в июле – на 10,1 и 8,8%).

### О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 17 ПО 23 АВГУСТА 2021 Г. (РОССТАТ)

|   | 2021 год                 |                    |                |                |                                |               | 2020 год<br>(на 24 августа) |                  |                 |
|---|--------------------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------|-----------------|
|   | на 23<br>августа<br>(%)* | с начала<br>месяца | 17 - 23<br>авг | 10 - 16<br>авг | на 23 августа<br>(с нач. года) | июль<br>(м/м) | с начала<br>месяца          | с начала<br>года | август<br>(м/м) |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                           | <b>6,68</b>              | <b>0,07</b>        | <b>0,10</b>    | <b>-0,06</b>   | <b>4,58</b>                    | <b>0,31</b>   | <b>-0,14</b>                | <b>2,84</b>      | <b>-0,04</b>    |
| <b>Продовольственные товары</b>                             | <b>8,16</b>              | <b>-0,34</b>       | <b>0,06</b>    | <b>-0,14</b>   | <b>4,64</b>                    | <b>-0,50</b>  | <b>-1,05</b>                | <b>3,17</b>      | <b>-0,77</b>    |
| - без плодоовощной продукции                                | 7,97                     | 0,56               | 0,30           | 0,11           | 5,23                           | 0,43          | 0,21                        | 2,77             | 0,25            |
| - плодоовощная продукция                                    | 9,57                     | -6,79              | -1,69          | -2,00          | 0,47                           | -6,87         | -10,10                      | 7,16             | -8,30           |
| <b>Непродовольственные товары</b>                           | <b>7,80</b>              | <b>0,57</b>        | <b>0,20</b>    | <b>0,07</b>    | <b>5,37</b>                    | <b>0,77</b>   | <b>0,36</b>                 | <b>2,44</b>      | <b>0,41</b>     |
| - без бензина   | 7,94                     | 0,51               | 0,18           | 0,03           | 5,25                           | 0,78          | 0,37                        | 2,49             | 0,43            |
| - бензин автомобильный                                      | 6,70                     | 1,02               | 0,31           | 0,37           | 6,24                           | 0,70          | 0,22                        | 2,10             | 0,26            |
| <b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>               | <b>4,65</b>              | <b>0,00</b>        | <b>0,03</b>    | <b>0,12</b>    | <b>4,43</b>                    | <b>1,46</b>   | <b>0,05</b>                 | <b>2,83</b>      | <b>0,27</b>     |
| <b>Услуги (июль)</b>  | <b>3,83</b>              | -                  | -              | -              | <b>3,53</b>                    | <b>0,88</b>   | -                           | -                | -               |
| <b>Основные социально значимые продовольственные товары</b> |                          |                    |                |                |                                |               |                             |                  |                 |
| <b>Мясо и птица</b>   |                          |                    |                |                |                                |               |                             |                  |                 |
| Говядина  | 9,49                     | 1,34               | 0,64           | 0,26           | 7,51                           | 0,42          | -0,04                       | 3,18             | -0,06           |
| Свинина   | 10,43                    | 2,07               | 0,62           | 0,93           | 10,27                          | 0,71          | 1,30                        | 2,98             | 1,66            |
| Куры  | 18,76                    | 0,44               | 0,30           | 0,08           | 15,95                          | 0,42          | -0,30                       | -0,46            | -0,24           |
| Баранина  | 13,65                    | 0,68               | 0,23           | 0,16           | 13,01                          | -0,20         | 0,52                        | 0,82             | 1,04            |
| <b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>            |                          |                    |                |                |                                |               |                             |                  |                 |
| Рис   | 1,33                     | 0,26               | 0,29           | 0,07           | 2,28                           | 0,43          | 0,03                        | 13,54            | -0,11           |
| Мука  | 8,77                     | 0,33               | 0,21           | -0,05          | 4,11                           | 0,47          | 0,13                        | 9,08             | 0,09            |
| Хлеб  | 7,12                     | 0,23               | 0,17           | -0,09          | 3,52                           | 0,55          | 0,56                        | 4,18             | 0,57            |
| Крупа гречневая   | 16,00                    | 0,42               | 0,10           | 0,23           | 10,76                          | 1,04          | -0,01                       | 34,93            | -0,16           |
| Пшено   | -7,40                    | -0,58              | -0,60          | -0,12          | -3,18                          | -0,10         | -1,17                       | -6,12            | -1,55           |
| <b>Прочие продовольственные товары</b>                      |                          |                    |                |                |                                |               |                             |                  |                 |
| Вермишель   | 8,46                     | 0,53               | 0,51           | -0,36          | 5,16                           | 0,56          | 0,16                        | 8,77             | 0,17            |
| Чай   | 4,96                     | 0,48               | 0,17           | 0,18           | 3,46                           | -0,07         | 0,54                        | 7,32             | 0,57            |
| Сахар   | 39,20                    | 0,28               | 0,16           | 0,00           | 3,48                           | 0,48          | 1,90                        | 22,41            | 2,79            |
| Молоко  | 3,77                     | 0,14               | 0,15           | -0,09          | 2,43                           | 0,30          | -0,15                       | 0,87             | -0,03           |
| Соль  | 2,08                     | 0,61               | 0,07           | 0,21           | 2,50                           | 0,84          | 0,29                        | 5,72             | 0,23            |
| Масло подсолнечное  | 27,28                    | 0,26               | -0,02          | 0,08           | 5,69                           | 0,44          | 0,33                        | 4,57             | 0,26            |
| Масло сливочное   | 4,88                     | 0,25               | -0,03          | 0,07           | 3,16                           | 0,29          | 0,30                        | 2,45             | 0,28            |
| Рыба  | 13,72                    | -0,82              | -0,38          | -0,53          | 6,67                           | 0,47          | 0,05                        | -0,10            | 0,21            |
| Яйца  | 16,26                    | -2,45              | -0,77          | -0,64          | -10,49                         | -2,17         | -0,72                       | -11,38           | -0,97           |
| <b>Плодоовощная продукция</b>                               |                          |                    |                |                |                                |               |                             |                  |                 |
| Лук   | 17,65                    | -0,68              | -0,32          | 0,09           | 27,49                          | -8,09         | -11,46                      | 17,02            | -14,86          |
| Капуста   | 61,47                    | -0,28              | -0,46          | -0,62          | 95,16                          | 10,80         | -7,01                       | 18,05            | -9,23           |
| Огурцы  | 5,26                     | -10,64             | -0,68          | -3,91          | -52,28                         | -19,49        | -8,15                       | -40,09           | -9,69           |
| Яблоки  | -14,83                   | -1,88              | -1,08          | -0,49          | 6,73                           | 0,91          | -9,81                       | 49,56            | -11,94          |
| Томаты  | 5,15                     | -11,76             | -1,70          | -3,40          | -40,48                         | -17,91        | -12,16                      | -32,51           | -15,59          |
| Картофель   | 32,55                    | -11,92             | -1,91          | -3,93          | 37,01                          | -20,29        | -15,19                      | 37,62            | -19,61          |
| Морковь   | 40,02                    | -24,88             | -7,51          | -7,57          | 71,09                          | -4,56         | -7,02                       | 59,47            | -9,14           |
| <b>Основные непродовольственные товары</b>                  |                          |                    |                |                |                                |               |                             |                  |                 |
| Медикаменты   | 6,21                     | 0,01               | 0,40           | -0,23          | 2,55                           | 0,34          | 0,30                        | 5,99             | 0,28            |
| Бензин  | 6,70                     | 1,02               | 0,31           | 0,37           | 6,24                           | 0,70          | 0,22                        | 2,10             | 0,26            |
| Автомобиль отечественный                                    | 13,38                    | 0,31               | 0,12           | 0,17           | 10,04                          | 2,44          | 0,03                        | 6,20             | 0,20            |
| Автомобиль иностранный                                      | 14,80                    | 0,60               | 0,12           | 0,14           | 9,17                           | 1,11          | 0,65                        | 4,93             | 0,67            |
| Строительные материалы                                      | -                        | 0,04               | 0,00           | -0,14          | 25,83                          | 5,14          | -                           | -                | 0,42            |

\*по запланированному перечню услуг

**О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 17 ПО 23 АВГУСТА 2021 Г. (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)**

|  | с начала августа | 2021 год   |            |                 |                 |                      |           |           |          | 2019  |
|--|------------------|------------|------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------|-----------|----------|-------|
|  |                  | 23.08.2021 | 17.08.2021 | 17 - 23 августа | 10 - 16 августа | август (с нач. года) | июль (мм) | июнь (мм) | май (мм) |       |
| <b>Продовольствие</b>  |                  |            |            |                 |                 |                      |           |           |          |       |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                                | 2,3              | 264        | 270        | -2,0            | 4,6             | 12,4                 | -0,3      | -6,0      | 6,7      | 14,6  |
| Пшеница (Новороссийск 12,5% ФOB), долл./т                              | 19,0             | 295        | 273        | 8,1             | 3,8             | 11,7                 | -2,5      | -6,7      | 6,7      | 21,1  |
| Пшеница (Франция Европейк 1 мес фьючерс), долл./т                      | 21,3             | 321        | 288        | 11,6            | 8,2             | 22,3                 | -2,2      | -7,1      | -0,1     | 23,0  |
| Индекс пшеницы (Черное море ФOB)                                       | 5,2              | 257        | 245        | 5,0             | 0,5             |                      | -1,6      | 4,6       | -10,6    |       |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                               | -1,6             | 212        | 220        | -3,6            | 2,8             | 11,2                 | -10,0     | -3,6      | 13,7     | 24,8  |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа 1 мес фьючерс), долл./т          | 7,5              | 479        | 501        | -4,4            | 6,0             | 11,3                 | 0,0       | -3,1      | 2,5      | 17,2  |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США 1 мес фьючерс, №11), долл./т | 9,3              | 432        | 441        | -2,2            | 2,2             | 26,4                 | 2,9       | 0,1       | 5,9      | 15,4  |
| Семена подсолнечника (ЮАР 1 мес фьючерс), долл./т                      | -2,5             | 651        | 651        | 0,0             | 2,8             | 6,8                  | 0,8       | -5,0      | 7,1      | 43,7  |
| Семена подсолнечника (Черное море ФOB), долл./т                        | -10,1            | 558        | 558        | 0,0             | -3,9            | -12,9                | 0,0       | -8,1      | 4,0      | 75,3  |
| Подсолнечное масло (Россия ФOB), долл./т                               | 5,2              | 1315       | 1300       | 1,2             | 3,6             | 7,8                  | -2,7      | -18,8     | -0,1     | 59,5  |
| Подсолнечное масло (Украина ФOB), долл./т                              | 3,2              | 1280       | 1290       | -0,8            | 4,5             | 4,1                  | -5,6      | -18,8     | -0,8     | 58,7  |
| Сояевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                       | -8,5             | 475        | 503        | -5,5            | -4,9            | -1,6                 | -2,6      | -7,0      | 7,5      | 39,5  |
| Сояевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                          | -10,0            | 1306       | 1379       | -5,3            | -3,2            | 36,7                 | 0,9       | -2,6      | 15,5     | 25,6  |
| Канадский рапс ЮС (Межконтинентальная биржа 1 мес фьючерс), долл./т    | 2,5              | 692        | 726        | -4,7            | 3,6             | 40,8                 | 4,5       | -11,3     | 14,1     | 36,9  |
| Рапсовое масло (Голландский ФOB), долл./т                              | 8,2              | 1510       | 1511       | -0,1            | 9,9             | 42,3                 | -6,0      | -5,1      | 17,1     | 10,3  |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т            | -0,4             | 1270       | 1270       | 0,0             | 8,1             | 21,0                 | 6,6       | -12,2     | 8,3      | 28,8  |
| Оливковое масло (Испания спот), долл./т                                | -1,0             | 3781       | 3772       | 0,3             | 0,5             | 23,7                 | -2,8      | -2,9      | 12,1     | 23,6  |
| Оливковое масло (Италия спот), долл./т                                 | -1,0             | 4373       | 4362       | 0,3             | 0,5             | 207,7                | -1,8      | 2,0       | 6,7      | -49,4 |
| Говядина (США спот), долл./т   | 1,5              | 5413       | 5364       | 0,9             | 0,3             | 20,1                 | -1,6      | 3,2       | 6,6      | -13,6 |
| Цельная курица (спот, МВФ), долл./кт                                   |                  |            |            |                 |                 | 28,4                 | -0,9      | 1,0       | 4,8      | -17,3 |
| <b>Удобрения</b>   |                  |            |            |                 |                 |                      |           |           |          |       |
| Калийные (хлорид калия), США спот, долл./т                             | 0,0              | 550        | 540        | 1,9             | -1,8            | 124,5                | 21,6      | 26,6      | 7,5      | 5,6   |
| Калийные (хлорид калия), Болгария спот, долл./т                        | 0,0              | 220        | 220        | 0,0             | 0,0             | 15,8                 | 0,0       | 0,0       | 1,7      | -18,8 |
| Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия                               | -2,6             | 750        | 760        | -1,3            | -2,6            | 80,7                 | 5,5       | 15,2      | 1,6      | 39,3  |
| Азотные (мочевина), Россия ФOB, долл./т                                | -7,7             | 418        | 443        | -5,6            | 0,0             | 71,8                 | 8,4       | 17,3      | 7,2      | 15,2  |
| Азотные (мочевина), Египет, долл./т                                    | -4,2             | 455        | 472        | -3,6            | 0,0             | 61,3                 | 14,6      | 10,3      | -1,0     | 19,5  |
| <b>Черные металлы</b>  |                  |            |            |                 |                 |                      |           |           |          |       |
| Прокат горячекатаный (Черное море спот ФOB), долл./т                   | -1,1             | 910        | 915        | -0,5            | -2,7            | 26,0                 | +10,1     | -3,1      | 15,2     | 51,1  |
| Прокат холоднокатаный (Черное море спот ФOB), долл./т                  | -3,2             | 1070       | 1090       | -1,8            | 0,0             | 28,9                 | -8,8      | 6,3       | 17,7     | 56,5  |
| Арматура (Лондон), долл./т   | -4,2             | 690        | 693        | -0,4            | -0,3            | 16,3                 | 0,3       | -2,6      | 17,0     | 34,3  |
| Арматура (Черное море ФOB), долл./т                                    | -0,7             | 720        | 720        | 0,0             | 0,0             | 13,8                 | -2,3      | -1,5      | 19,9     | 43,6  |
| Металлолом (Турция), долл./т   | -4,1             | 450        | 453        | -0,6            | -1,3            | -5,8                 | -3,0      | 0,6       | 15,6     | 58,9  |
| Металлолом (Россия), долл./т   | -13,8            | 318        | 322        | -1,5            | -0,8            | -3,6                 | -7,0      | 14,2      | 6,8      | 33,6  |

**О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Август 2021 года**

**Промышленное производство в июле 2021 г. выросло на 6,8% к июню 2020 г.** (после 10,2 % в июле 2021 года) и на 0,7% – к июню 2019 года. По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил допандемический уровень на 0,2%2 (с исключением сезонного фактора).

**В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в июле текущего года превышен на 3,5%.** Рост к июлю 2019 г. составил 3,6% (к июлю 2020 г. – 3,4%). Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли пищевой

промышленности, уровень июля 2021 г. в которых на 7,7% выше уровня июля 2019 г. (5,9% к июлю 2020 г.), а также химического комплекса – на 13,8% к уровню июля 2019 г. (5,0% к июлю 2020 г.), деревообрабатывающей промышленности – на 9,4% к июлю 2019 г. (9,7% г/г), производство прочей неметаллической минеральной продукции – 4,3% к июлю 2019 г. (7,1% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню июля 2019 г. составил 5,3%, при этом относительно июля 2020 г. отмечается снижение объемов выпуска на -1,8%. В нефтепереработке по итогам июля темпы производства снизились относительно уровня июля 2019 г. на -6,0%, при этом относительно июля 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 4,1%).

**Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году.** В июле относительно уровня июля 2019 г. выпуск был ниже на -3,9%, допандемического уровня – на -3,2%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остаются ограничения в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+, направленные на стабилизацию ценовой ситуации на мировом рынке. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июля 2019 г. вносят добыча угля (2,3%), металлических руд (3,0%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,6%).

**Показатели промышленного производства**

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | июл.21     | июл.21 / июл.19 | Iкв21       | июн.21     | май.21      | апр.21      | Iкв21      | март.21    | фев.21      | янв.21      | 2020       |
|---|------------|-----------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|
| Промышленное производство                                       | 6,8        | 0,7             | 9,7         | 10,2       | 11,9        | 7,2         | -1,3       | 1,6        | -3,6        | -2,2        | -2,1       |
| Добыча полезных ископаемых                                      | 11,6       | -3,9            | 7,6         | 13,7       | 12,1        | -1,8        | -7,0       | -4,6       | -9,2        | -7,4        | -6,6       |
| добыча угля   | 4,8        | 2,3             | 7,0*        | 3,2        | 10,7        | 7,9         | 9,8        | 12,3       | 9,1         | 6,2         | -6,2       |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | 11,0       | -6,2            | 5,5*        | 13,0       | 11,5        | -5,9        | -9,3       | -7,8       | -12,0       | -8,6        | -8,0       |
| добыча металлических руд  | -0,1       | 3,0             | -0,6*       | -1,4       | -0,2        | -0,4        | -0,3       | 2,9        | -1,5        | -2,1        | 2,5        |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | 32,5       | -14,8           | 58,5*       | 54,9       | 28,0        | 95,4        | 3,0        | 2,9        | 13,3        | -9,9        | -13,5      |
| предоставление услуг в области добывки полезных ископаемых      | 16,7       | 10,6            | 20,1*       | 16,3       | 14,8        | 5,7         | 1,1        | 5,1        | -9,0        | -9,9        | 3,6        |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>3,4</b> | <b>3,6</b>      | <b>11,1</b> | <b>7,6</b> | <b>11,8</b> | <b>14,3</b> | <b>0,9</b> | <b>4,6</b> | <b>-1,9</b> | <b>-0,3</b> | <b>1,4</b> |
| пищевая промышленность  | 5,9        | 7,7             | 3,9*        | 2,2        | 3,9         | 3,9         | 1,0        | 2,1        | -0,6        | -0,4        | 2,8        |
| в т.ч.  |            |                 |             |            |             |             |            |            |             |             |            |
| лицевые продукты  | 5,7        | 4,3             | 3,9*        | 2,3        | 4,5         | 3,5         | -0,6       | 0,7        | -2,3        | -1,8        | 3,1        |
| напитки   | 10,1       | 25,4            | 4,1*        | 3,9        | 2,9         | 1,3         | 8,8        | 7,1        | 9,6         | 5,0         | 1,5        |
| табачные изделия  | -3,9       | 15,2            | 2,1*        | -6,1       | -4,0        | 22,0        | 7,0        | 14,6       | -1,8        | 8,9         | 2,4        |
| текстильная промышленность                                      | -3,4       | 2,8             | 20,0*       | 6,0        | 12,1        | 40,4        | 9,1        | 8,2        | 2,5         | 1,4         | 1,2        |
| в т.ч.  |            |                 |             |            |             |             |            |            |             |             |            |
| текстильные изделия   | 2,4        | 11,6            | 20,9*       | 6,0        | 21,2        | 20,9        | 16,2       | 10,5       | 14,0        | 10,7        | 9,7        |
| одежда  | -11,5      | -1,8            | 14,0*       | 3,8        | 1,9         | 43,3        | 9,0        | 7,2        | -2,1        | -0,8        | 0,3        |
| кожа и изделия из нее   | 8,6        | -3,9            | 35,2*       | 12,0       | 23,4        | 70,0        | -4,3       | 6,7        | -6,7        | -10,4       | -12,6      |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | 9,7        | 9,4             | 16,4*       | 10,9       | 20,1        | 16,2        | 3,8        | 4,7        | 1,5         | 1,5         | 1,2        |
| в т.ч.  |            |                 |             |            |             |             |            |            |             |             |            |
| обработка древесины и производство изделий из нее               | 6,2        | 3,5             | 20,7*       | 9,5        | 20,4        | 26,9        | 5,2        | 7,2        | -1,2        | 4,6         | -1,8       |
| бумага и бумажные изделия                                       | 9,5        | 13,4            | 14,7*       | 10,6       | 20,2        | 12,4        | 4,6        | 4,4        | 3,3         | 4,8         | 4,8        |
| деятельность полиграфическая и копирования носителей информации | 19,8       | 11,2            | 10,7*       | 15,4       | 18,9        | -0,3        | -3,1       | -1,3       | 2,5         | -16,2       | -3,0       |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | 4,1        | -6,0            | 7,9*        | 9,8        | 9,8         | 4,8         | -7,2       | -3,7       | -9,5        | -8,1        | -5,0       |

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | июл.21 | июл.21 / июл.19 | Iкв21 | июн.21 | май.21 | апр.21 | Iкв21 | март.21 | фев.21 | янв.21 | 2020  |
|---|--------|-----------------|-------|--------|--------|--------|-------|---------|--------|--------|-------|
| химический комплекс                                       | 5,0    | 13,8            | 10,9* | 8,9    | 10,7   | 10,1   | 12,6  | 7,8     | 7,5    | 19,8   | 9,0   |
| в т.ч.  |        |                 |       |        |        |        |       |         |        |        |       |
| химические вещества и химические продукты                 | 3,0    | 11,3            | 9,5*  | 9,6    | 9,1    | 7,8    | 6,9   | 4,5     | 3,6    | 8,9    | 7,1   |
| лекарственные средства и медицинские материалы            | 16,2   | 32,4            | 3,3*  | 9,9    | 3,5    | -0,4   | 42,7  | 21,2    | 30,2   | 82,6   | 21,9  |
| резиновые и пластмассовые изделия                         | 3,9    | 8,9             | 22,5* | 5,4    | 22,9   | 27,6   | 10,3  | 9,7     | 4,0    | 11,3   | 6,2   |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 7,1    | 4,3             | 17,4* | 9,5    | 14,8   | 19,1   | 0,3   | 1,5     | -6,5   | -3,9   | 0,2   |
| металлургический комплекс                                 | 2,0    | -0,1            | 8,8*  | 4,8    | 12,4   | 11,0   | -3,8  | -3,3    | -4,5   | -2,9   | -0,9  |
| в т.ч.  |        |                 |       |        |        |        |       |         |        |        |       |
| металлургия   | 1,1    | 0,8             | 1,8*  | 2,0    | 3,2    | 2,2    | -2,9  | -1,7    | -3,2   | -2,4   | -2,6  |
| заготовка металлических изделий                           | 4,6    | -2,9            | 30,3* | 13,6   | 40,9   | 38,0   | -6,5  | -6,1    | -8,6   | -4,4   | 4,5   |
| машиностроительный комплекс                               | -1,8   | 5,3             | 30,9* | 12,2   | 23,0   | 58,0   | 15,8  | 28,5    | 0,3    | 3,8    | 2,4   |
| в т.ч.  |        |                 |       |        |        |        |       |         |        |        |       |
| компьютеры, электроника, оптика                           | -10,9  | 8,5             | 27,7* | 17,0   | 5,8    | 40,6   | 11,8  | 13,9    | -7,3   | 12,3   | 3,4   |
| электрооборудование                                       | 3,6    | -0,2            | 16,3* | -1,4   | 12,3   | 38,0   | 8,1   | 15,6    | 3,2    | -1,3   | -0,8  |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы            | 13,5   | 21,9            | 22,8* | 7,6    | 15,9   | 27,0   | 7,9   | 9,7     | 5,0    | -8,8   | 10,0  |
| автомотранспортные, причалы и поплавцы                    | 9,7    | 7,7             | 75,2* | 30,7   | 70,9   | 156,3  | 16,8  | 27,0    | 10,4   | 6,8    | -12,2 |
| прочие транспортные средства и оборудование               | -10,6  | -6,5            | 19,0* | 5,7    | 17,8   | 41,6   | 24,8  | 53,9    | -2,7   | 4,0    | 6,6   |
| прочие производства                                       | -5,7   | 7,7             | 24,6* | 2,8    | 17,8   | 31,3   | 12,3  | 15,3    | 0,8    | -8,3   | 10,9  |
| в т.ч.  |        |                 |       |        |        |        |       |         |        |        |       |
| мебель  | 6,0    | 22,9            | 59,1* | 22,3   | 55,7   | 79,0   | 24,0  | 30,0    | 15,5   | 18,4   | 6,8   |
| прочие готовые изделия                                    | -8,9   | 1,6             | 19,3* | -9,6   | 10,0   | 58,0   | 17,1  | 16,8    | 14,5   | 0,7    | 0,6   |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                      | -8,2   | -5,3            | 17,8* | 0,5    | 10,6   | 16,3   | 8,9   | 11,8    | -4,6   | -15,6  | 13,4  |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                | 6,5    | 4,1             | 7,0   | 8,1    | 8,1    | 5,3    | 8,2   | 9,3     | 8,0    | 7,4    | -2,4  |
| Водоснабжение, водораспределение, утилизация отходов      | 16,7   | 11,3            | 30,1  | 33,5   | 26,4   | 30,5   | 13,4  | 14,5    | 10,4   | 15,2   | 2,1   |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Уточняемые данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 1 сентября.

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

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

**Основные экономические и социальные показатели Московской области  
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2021 ГОДА**

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

|   |           |                    |
|---|-----------|--------------------|
| Индекс промышленного производства <sup>2,3</sup>  |           |                    |
| июнь 2021 года в % к маю 2021 года  | 123,0     | x                  |
| январь-июнь 2021 года в %<br>к январю-июню 2020 года  | 114,6     | x                  |
| Оборот организаций, миллионов рублей <sup>2</sup>   | 8186290,5 | 108,7 <sup>4</sup> |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup> : |           |                    |
| добыча полезных ископаемых  | 5359,9    | 97,6 <sup>3</sup>  |
| обрабатывающие производства   | 1629726,8 | 127,8 <sup>3</sup> |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха  | 177141,7  | 117,0 <sup>3</sup> |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений  | 49433,2   | 127,1 <sup>3</sup> |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:  |           |                    |
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн  | 156,0     | 101,7              |
| молоко, тыс. тонн   | 356,8     | 102,1              |
| яйца, миллионов штук  | 70,0      | 104,6              |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:  |           |                    |
| июнь 2021 года в % к маю 2021 года  | 101,12    | x                  |
| июнь 2021 года в % к июню 2020 года   | 107,29    | x                  |
| Среднемесячная начисленная заработка плата работников по полному кругу организаций, за май 2021 года, рублей <sup>2</sup>   | 62918,0   | 111,9              |
| май 2021 года в % к апрелю 2021 года  | 101,0     | x                  |
| за январь-май 2021 года   | 59842,1   | 108,8              |
| Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2021 года, рублей <sup>2</sup>         | 70734,9   | 111,9              |
| май 2021 года в % к апрелю 2021 года  | 101,4     | x                  |
| за январь-май 2021 года   | 67006,6   | 109,6              |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в июне 2021 года, рублей   | 5573,87   | 104,395            |

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Оперативные данные.

<sup>4</sup> Темп роста в фактических ценах.

<sup>5</sup> К предыдущему месяцу.

|   |           |          |
|---|-----------|----------|
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2021 года, человек                                      | 70986     | 91,01    |
| Уровень регистрируемой безработицы на конец июня 2021 года, в процентах   | 1,7       | x        |
| Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за июнь 2021 года, миллионов пассажир-километров <sup>2</sup> | 694,3     | 187,2    |
| июнь 2021 года в % к маю 2021 года  | 96,7      | x        |
| январь-июнь 2021 года   | 3721,2    | 161,1    |
| Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей <sup>2</sup> | 229513,9  | 104,9    |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2021 года, тысяч рублей  | 73571     | 1 75,21  |
| Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей <sup>2</sup>   |           | 2        |
| за январь-июнь 2021 года  | 1526723,9 | 116,83   |
| за июнь 2021 года   | 275057,2  | 98,21,3  |
| Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup>                 |           |          |
| за январь-июнь 2021 года  | 4361386,7 | 120,73   |
| за июнь 2021 года   | 839094,9  | 112,91,3 |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2021 года   |           |          |
| миллионов рублей  | 255643,4  | 107,81,3 |
| уровень запасов, дней торговли  | 45        | 104,71   |
| Оборот общественного питания, миллионов рублей <sup>6</sup>   | 60518,6   | 122,27   |
| Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей <sup>2</sup>   |           | 3        |
| за январь-июнь 2021 года  | 307289,3  | 135,3 3  |
| за июнь 2021 года   | 49154,4   | 96,11,3  |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади <sup>8</sup>                  | 3654,3    | 142,2    |
| Строительство объектов социально-культурного назначения:  |           |          |
| культовые сооружения, единиц  | 1         | 100,0    |

<sup>6</sup> Оперативные данные.

<sup>7</sup> В сопоставимых ценах.

<sup>8</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

|  |        |       |
|--|--------|-------|
| спортивные сооружения с искусственным льдом                |        |       |
| площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м | 4951,0 | -     |
| количество, единиц   | 1      | -     |
| медицинские центры, кв. м                                  | 1755,0 | 33,6  |
| дошкольные образовательные организации, мест               | 540    | 76,6  |
| общеобразовательные организации, ученических мест          | 850    | 306,5 |

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

### О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ-МАЙ 2021 ГОДА

|   | Фактически | К соответствующему<br>периоду предыдущего<br>года, % |
|---|------------|--|
| Индекс промышленного производства <sup>9,10</sup>   |            |  |
| май 2021 года в % к апрелю 2021 года  | 93,7       | x  |
| январь-май 2021 года в %<br>к январю-маю 2020 года  | 116,2      | x  |
| Оборот организаций, миллионов рублей <sup>2</sup>   | 27245454,6 | 148,4 <sup>11</sup>                                  |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup> : |            |  |
| добыча полезных ископаемых  | 598627,4   | 129,9 <sup>3</sup>                                   |
| обрабатывающие производства   | 3457513,4  | 170,5 <sup>3</sup>                                   |
| обеспечение электрической энергией,<br>газом и паром; кондиционирование воздуха   | 382079,5   | 114,4 <sup>3</sup>                                   |
| водоснабжение; водоотведение, организация<br>сбора и утилизации отходов, деятельность по<br>ликвидации загрязнений  | 64612,1    | 129,9 <sup>3</sup>                                   |
| Производство продукции животноводства<br>в хозяйствах всех категорий:   |            |  |
| скот и птица в живом весе, тонн   | 466,8      | 54,4   |
| молоко, тонн  | 2282,7     | 34,7   |
| яйца, тыс. штук   | 304,2      | 97,5   |
| Индекс потребительских цен и тарифов  |            |  |

<sup>9</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «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.

<sup>10</sup> Оперативные данные.

<sup>11</sup> Темп роста в фактических ценах.

|  |            |           |
|--|------------|-----------|
| на товары и услуги населению:  |            |           |
| май 2021 года в % к апрелю 2021 года   | 100,72     | x         |
| май 2021 года в % к маю 2020 года  | 105,11     | x         |
| Среднемесячная начисленная заработка плата работников за апрель 2021 года, рублей <sup>2</sup>   | 117768,5   | 115,3     |
| апрель 2021 года в % к марта 2021 года   | 103,9      | x         |
| за январь-апрель 2021 года   | 106791,1   | 109,0     |
| Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за апрель 2021 года, рублей <sup>2</sup> | 143721,7   | 115,6     |
| апрель 2021 года в % к марта 2021 года   | 105,0      | x         |
| за январь-апрель 2021 года   | 128850,5   | 109,6     |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в мае 2021 года, рублей   | 5936,21    | 103,3012  |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец мая 2021 года, человек  | 46257      | 88,51     |
| Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2021 года, в процентах   | 0,6        | x         |
| 4 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за май 2021 года, миллионов пассажиро-километров <sup>13</sup>                     | 336,1      | 345,3     |
| май 2021 года в % к апрелю 2021 года   | 81,5       | x         |
| январь-май 2021 года   | 1713,9     | 118,3     |
| Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей <sup>2</sup>  | 434928,6   | 5 137,414 |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июня 2021 года, тысяч рублей   | 80068      | 6 196,81  |
| 7 Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей <sup>2</sup>  |            | 8         |
| 9 за январь-май 2021 года  | 2301801,7  | 117,23    |
| 10 за май 2021 года  | 466588,1   | 145,01,3  |
| Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup>  |            |           |
| 11 за январь-май 2021 года   | 14397974,3 | 118,83    |
| 12 за май 2021 года  | 2973314,5  | 133,01,3  |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июня 2021 года <sup>2</sup>   |            |           |

<sup>12</sup> К предыдущему месяцу.

<sup>13</sup> Оперативные данные.

<sup>14</sup> В сопоставимых ценах.

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| миллионов рублей   | 395262,1 | 100,01,3 |
| уровень запасов, дней торговли   | 31       | 100,01   |
| 13 Оборот общественного питания, миллионов рублей <sup>2</sup>   | 133062,3 | 148,33   |
| 14 Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей <sup>2</sup>                                     |          |          |
| 15 за январь-май 2021 года   | 734685,6 | 108,33   |
| 16 за май 2021 года  | 170236,8 | 206,31,3 |
| 17 Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади <sup>15</sup> | 2133,5   | 112,1    |

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/64645?print=1#>

### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

#### **Экономические факторы:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Социальные факторы:**

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

#### **Политические факторы:**

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

---

<sup>15</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

## 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 правительственные и административные 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 кадастровый реестр 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,вld.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,вld.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**

«Кронавирусный 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 разнится 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 корректировки, 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.realtor.ru/journal/articles/zemli-podmoskovya-budut-desheviet-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 риэлторских компаний» (АН «ОГРК»). С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается, добавляет Дмитрий Лебедев, председатель совета директоров Basis Investment Company.

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

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

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

### Дешевеющий актив

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

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

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.). По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горянинов, 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 структуризованными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удается изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвестнедвижимости» 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, конноспортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит. Например, Калинин рассказывает о сорвавшейся сделке по покупке 115 га для строительства гостиничного комплекса с конным клубом – ее готовили полгода.

### **Только жилье**

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

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

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

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

По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, по словам Кузнецова, официально банки предлагают такие кредиты, но на практике получить их крайне сложно: «Наши клиенты не раз сталкивались с этой проблемой, в итоге отказываясь от покупки участков».

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

### **Обзор рынка 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.

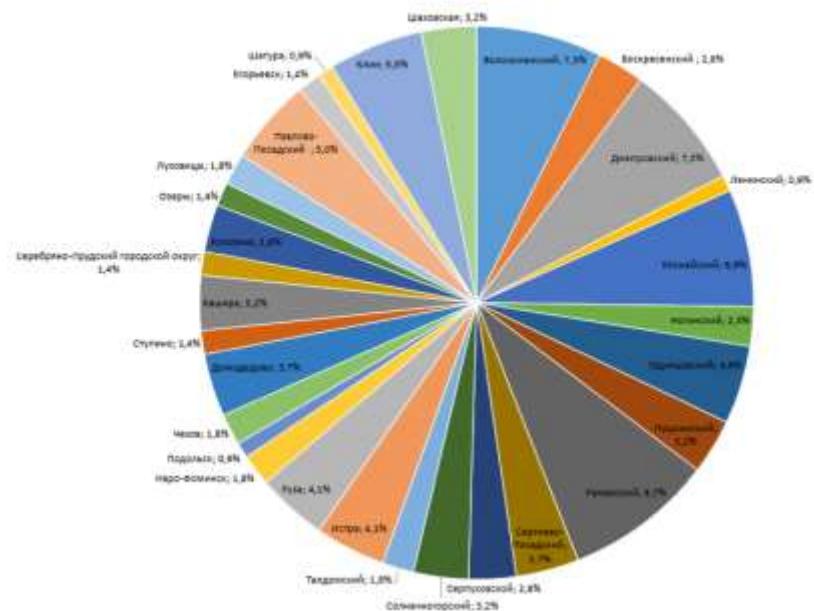
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной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

## **Объем представленный к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения разделенный по районам/территориям округами Московской области**

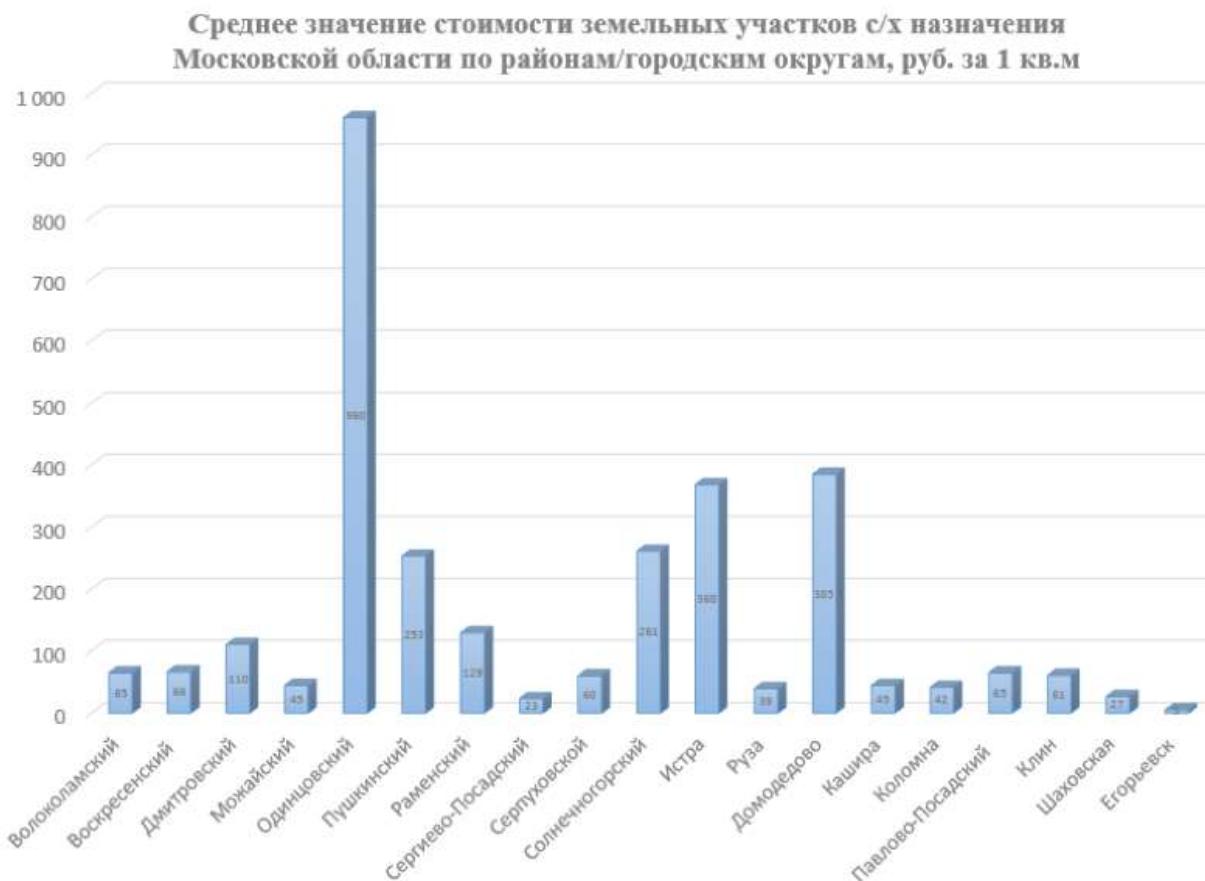


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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. 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     | Озёры                              | 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   | 38 000   | 100 000   | 100 000  | 25 000  |
| Цена предложения, рублей       | 796 950 000   | 35 000   | 15 000  | 7 500 000  | 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, городской округ Чехов, деревня Бершово   | молоди, Подольск, Московская область  | Московская область, Чехов, улица Чехова, Чехов, Московская область   | Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня  |
| Описание                       | <p>Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, имеющий площадь 24,15 га, расположенный в 15 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.</p> <p>Участок примыкает к Подольской развязке и к поселку Покров, рядом находятся промышленно-торговые комплексы.</p> <p>По территории проходит газопровод высокого давления.</p> <p>Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного использования, ВРИ - для с/х производства.</p> <p>Подходит под строительство промышленного, торгового или складского комплекса.</p> | <p>Продам 380 соток сельхозки в Чеховском районе д. Бершово</p> <p>Электричество</p> <p>Газ по границе</p> <p>Живописное месторасположение</p> <p>Лес кругом</p> <p>Подъезд хороший</p> <p>Прописка возможна</p> <p>В Собственности больше 3 лет</p> <p>Цена указана за сотку.</p> | <p>Земельные участки по Чеховскому району МО.</p> <p>Земли с/х назначения под выращивание с/х продукции. Площадью от 1га до 100 га в Чеховском районе МО.</p> | <p>земельный участок сельскохозяйственного назначения общей площадью 99550 кв.м.</p> <p>Чеховский р-н , с. Стремилово , вся подробная информация по телефону</p> | <p>Арт. 23102458 Продается участок 250 соток, земли сельхозназначения в деревне Валищево 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. Никиулина, конюшня. Возможна покупка по частям.</p> |
| Источник                       | <a href="https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvylekatelnyy-kompleks-zhdanovo">https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvylekatelnyy-kompleks-zhdanovo</a>   | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-3318212070">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-3318212070</a>  | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1118594955">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1118594955</a>       | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-2212509938">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-2212509938</a>            | <a href="https://www.avito.ru/klimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_snt_dnp_1921834177">https://www.avito.ru/klimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_snt_dnp_1921834177</a>   |
| Цена за 1 кв.м.. рублей        | <b>3300</b>   | <b>0,92</b>  | <b>0,15</b>   | <b>75</b>  | <b>420</b>  |

| Наименование   | Аналог № 1   | Аналог № 2   | Аналог № 3  | Аналог № 4   | Аналог № 5  |
|--|--|--|---|--|---|
| Площадь, кв.м.   | 30 000   | 105 200  | 108 600   | 20 000   | 210 000   |
| Цена предложения, рублей   | 4 500 000  | 900 000  | 600 000   | 8 000 000  | 2 000 000   |
| Вид разрешенного использования   | Земли под сельхозпроизводство  | Земли под сельхозпроизводство  | Земли под сельхозпроизводство   | Земли под сельхозпроизводство  | Земли под сельхозпроизводство   |
| Адрес:   | Московская область, г.о. Чехов, территориальный отдел Любучанский  | Московская область, городской округ Чехов, деревня Ваулово   | 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   | Земельный актив площадью 3 Га, категории сельскохозяйственного назначения, расположен в Московской области Чеховском районе рядом с д. Прохорово. От Москвы 33 км по Симферопольскому шоссе. Также по Малому Московскому Кольцу (А-107) удобный и быстрый подъезд с Калужского, Варшавского или Каширского шоссе. Поле 120 Га. Отмежуем участок любой площади. Тихое, спокойное и красивое место. Участок представляет собой лесную поляну, находящуюся в окружении большого лесного массива. Хорошая экология. Поле ровное, без явно выраженных возвышенностей. Удобный съезд с автомобильной дороги. Место знаменитое и историческое. В д. Прохорово расположен парк-усадьба Трубецких 18 века и Спасский храм. Актив в собственности. Возможно уменьшение или увеличение площади земельного участка. Рассрочка. Торг. | Продается участок правильной формы 1052кв м, расположенный в Чеховском районе, с.о. Шараповское, снт Наука-4. Заключен договор с МОЭСК, стоит столб с индивидуальным счетчиком. Участок огорожен забором рабица. Автобусная остановка до Чехова в 5 минутах ходьбы<br>Показ по предварительной договоренности<br>Лот 08-01у Тарасова Екатерина<br>В связи со сложившейся эпидемиологической обстановкой в стране доступны бесконтактные просмотры. Выбери объект, свяжись с менеджером, посмотри объект Без контакта агента. | 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 40га(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 отвечу на все вопросы |
| Источник   | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast_tr oitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_s nt_dnp_1681144588">https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast_tr oitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_s nt_dnp_1681144588</a>  | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-3557656851">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-3557656851</a>  | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-2711229395">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-2711229395</a> | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznacheniya/uchastok_pod_konyushnyu_2_ga_dmitrovo/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznacheniya/uchastok_pod_konyushnyu_2_ga_dmitrovo/</a>                                      | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-2962115954">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-2962115954</a>   |
| Цена за 1 кв.м.. рублей  | 150  | 8,56   | 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. Ограниченнность 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 коммуникаций<sup>9</sup> можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а 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, районных центров, 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 5. Таблица корректировочных коэффициентов для 35° производственно-складского назначения по оферте

| Население, тыс.      | Аналог, расположение, км. |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------------|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                      | 0                         | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   |
| Сельскохозяйственное | 0                         | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,07 | 1,08 | 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                         | 0,99 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,01 | 1,05 | 1,04 | 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 |
|                      | 2                         | 0,99 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,01 | 1,05 | 1,04 | 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 |
|                      | 3                         | 0,91 | 0,76 | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 1,07 | 1,01 | 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 |
|                      | 4                         | 0,49 | 0,36 | 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 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
|                      | 5                         | 0,38 | 0,27 | 0,70 | 0,37 | 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 | 1,00 | 1,00 |
|                      | 6                         | 0,34 | 0,31 | 0,99 | 0,76 | 0,99 | 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 | 1,00 |
|                      | 7                         | 0,31 | 0,47 | 0,99 | 0,73 | 0,99 | 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 | 1,00 |
|                      | 8                         | 0,28 | 0,60 | 0,99 | 0,66 | 0,70 | 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 | 1,00 |
|                      | 9                         | 0,26 | 0,40 | 0,92 | 0,61 | 0,70 | 0,76 | 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 |
|                      | 10                        | 0,25 | 0,38 | 0,98 | 0,67 | 0,99 | 0,79 | 0,81 | 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 |
|                      | 11                        | 0,23 | 0,36 | 0,95 | 0,64 | 0,99 | 0,89 | 0,76 | 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 |
|                      | 12                        | 0,22 | 0,34 | 0,93 | 0,62 | 0,99 | 0,86 | 0,73 | 0,70 | 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 |
|                      | 13                        | 0,21 | 0,32 | 0,91 | 0,60 | 0,99 | 0,83 | 0,74 | 0,69 | 0,68 | 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 |
|                      | 14                        | 0,20 | 0,31 | 0,99 | 0,67 | 0,99 | 0,69 | 0,71 | 0,79 | 0,80 | 0,86 | 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 |
|                      | 15                        | 0,19 | 0,28 | 0,98 | 0,65 | 0,99 | 0,67 | 0,68 | 0,66 | 0,65 | 0,68 | 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 |
|                      | 16                        | 0,19 | 0,29 | 0,99 | 0,63 | 0,99 | 0,65 | 0,68 | 0,67 | 0,65 | 0,68 | 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 |
|                      | 17                        | 0,18 | 0,27 | 0,99 | 0,62 | 0,98 | 0,65 | 0,68 | 0,67 | 0,65 | 0,67 | 0,77 | 0,81 | 0,81 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 |
|                      | 18                        | 0,17 | 0,26 | 0,94 | 0,60 | 0,96 | 0,65 | 0,66 | 0,70 | 0,74 | 0,79 | 0,81 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 |
|                      | 19                        | 0,17 | 0,21 | 0,93 | 0,58 | 0,94 | 0,59 | 0,59 | 0,64 | 0,68 | 0,73 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 |
|                      | 20                        | 0,16 | 0,21 | 0,92 | 0,56 | 0,94 | 0,58 | 0,57 | 0,62 | 0,66 | 0,70 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 | 0,71 |
|                      | 21                        | 0,16 | 0,20 | 0,91 | 0,55 | 0,93 | 0,57 | 0,56 | 0,61 | 0,65 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 | 0,68 |
|                      | 22                        | 0,15 | 0,20 | 0,90 | 0,54 | 0,94 | 0,56 | 0,55 | 0,60 | 0,64 | 0,67 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 |
|                      | 23                        | 0,15 | 0,19 | 0,89 | 0,53 | 0,94 | 0,55 | 0,54 | 0,59 | 0,63 | 0,65 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 |
|                      | 24                        | 0,15 | 0,19 | 0,88 | 0,52 | 0,94 | 0,54 | 0,53 | 0,58 | 0,62 | 0,64 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 |

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

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

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ официально-административного назначения по сферам

| Номера, ин.         | Номера, расположение, ин. |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---------------------|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                     | 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   |      |      |      |      |
| Объекты земель, ин. | 1                         | 1,00 | 1,27 | 1,51 | 1,40 | 1,20 | 1,18 | 1,09 | 1,00 | 1,13 | 1,24 | 1,39 | 1,55 | 1,75 | 1,97 | 2,09 | 2,19 | 2,27 | 2,36 | 2,44 | 2,52 | 2,60 | 2,67 | 2,75 | 2,82 | 2,89 | 2,95 | 2,99 | 2,99 | 2,99 | 2,99 | 2,99 | 2,99 | 2,99 | 2,99 | 2,99 |      |      |
|                     | 2                         | 0,43 | 0,60 | 1,16 | 1,27 | 1,22 | 0,93 | 0,75 | 0,61 | 0,55 | 0,46 | 0,39 | 0,30 | 0,20 | 0,13 | 0,09 | 0,06 | 0,04 | 0,03 | 0,02 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |      |      |
|                     | 3                         | 0,26 | 0,46 | 1,09 | 1,47 | 1,19 | 1,17 | 1,07 | 0,98 | 0,81 | 0,47 | 0,54 | 0,61 | 0,68 | 0,74 | 0,78 | 0,82 | 0,86 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,01 | 1,04 | 1,07 | 1,10 | 1,13 | 1,16 | 1,19 | 1,22 | 1,25 | 1,28 | 1,31 | 1,34 | 1,37 | 1,40 |      |      |
|                     | 4                         | 0,18 | 0,41 | 0,76 | 1,00 | 1,21 | 1,00 | 0,81 | 0,77 | 0,74 | 0,63 | 0,55 | 0,48 | 0,42 | 0,35 | 0,29 | 0,23 | 0,17 | 0,12 | 0,08 | 0,05 | 0,03 | 0,02 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
|                     | 5                         | 0,14 | 0,21 | 0,38 | 0,47 | 0,56 | 0,64 | 0,70 | 0,76 | 0,81 | 0,86 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,12 | 1,14 | 1,16 | 1,18 | 1,20 | 1,22 | 1,24 | 1,26 | 1,28 | 1,29 | 1,31 | 1,33 | 1,35 | 1,37 | 1,39 |      |      |
|                     | 6                         | 0,11 | 0,25 | 0,40 | 0,59 | 0,66 | 0,71 | 0,75 | 0,79 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,12 | 1,14 | 1,16 | 1,18 | 1,20 | 1,22 | 1,24 | 1,26 | 1,28 | 1,29 | 1,31 | 1,33 | 1,35 | 1,37 | 1,39 |      |      |      |
|                     | 7                         | 0,09 | 0,21 | 0,36 | 0,46 | 0,54 | 0,61 | 0,68 | 0,74 | 0,79 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,12 | 1,14 | 1,16 | 1,18 | 1,20 | 1,22 | 1,24 | 1,26 | 1,28 |      |      |      |      |      |      |      |      |

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

| № п/п | Наименование       | Права   | Торговое и сервисное | Гостиницы | Офисно-административ. | Жилые дома | Произв.-складск. | Отрасл. (рекреат.) | 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            | 0,204              | -                |
| 13.   | Ярославль          | Собств. | 1                    | -         | 0,872                 | 0,606      | 0,378            | 0,198              | 0,055            |
|       | Среднее по 2020 г. | Собств. | 1                    | 0,858**   | 0,828                 | 0,769      | 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 <sup>2</sup> | R     | РС, ППА, РП, ед.изм. | Расстояние, км. | Значимость связи по Чеддоку** |
|-------|---------------------------------|--|----------------|-------|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| 1     | г. Москва<br>Оферты             |  |                |       |                      |                 |                               |
| 1.1.  | Офисно-административные         | РС = 342 028*(Расстояние от центра) <sup>-1,138</sup>  | 0,803          | 0,896 | руб./кв. м           | км.             | Высокая                       |
| 1.2.  | Офисно-административные         | ППА = 182 168*(Расстояние от центра) <sup>-1,087</sup> | 0,706          | 0,840 | руб./кв. м           | км.             | Высокая                       |
| 1.3.  | Торговое                        | РС = 443 758*(Расстояние от центра) <sup>-1,112</sup>  | 0,882          | 0,938 | руб./кв. м           | км.             | Очень высокая                 |
| 1.4.  | Торговое                        | ППА = 187 877*(Расстояние от центра) <sup>-0,929</sup> | 0,776          | 0,880 | руб./кв. м           | км.             | Высокая                       |
| 1.5.  | Производственное                | РС = 54 739*(Расстояние от центра) <sup>-0,697</sup>   | 0,840          | 0,916 | руб./кв. м           | км.             | Очень высокая                 |
| 1.6.  | Производственное                | ППА = 42 811*(Расстояние от центра) <sup>-0,768</sup>  | 0,792          | 0,855 | руб./кв. м           | км.             | Высокая                       |
| 2     | Московская область<br>Оферты    |  |                |       |                      |                 |                               |
| 2.1.  | Торговое                        | РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,38</sup>      | 0,779          | 0,882 | руб./кв. м           | км.             | Высокая                       |
| 2.2.  | Производственное                | РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,617</sup>     | 0,765          | 0,874 | руб./кв. м           | км.             | Высокая                       |
| 3     | Ленинградская область<br>Оферты |  |                |       |                      |                 |                               |
| 3.1.  | Производственное                | РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) <sup>-0,749</sup>     | 0,828          | 0,910 | руб./кв. м           | км.             | Очень высокая                 |
| 4     | Ярославль<br>Оферты             |  |                |       |                      |                 |                               |
| 4.1.  | Производственное                | РС = 10 615*(Расстояние от центра) <sup>-1,027</sup>   | 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 разнится 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  | Почвенно-плодородные (тип почвы, содержание гумуса, НРК, мехсостав 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

| Площадь, кв.м |             | Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup> |      |      |      |      |
|---------------|-------------|---|------|------|------|------|
|               |             | аналог  |      |      |      |      |
| объект оценки | <1500       | 1,00  | 1,21 | 1,37 | 1,52 | 1,75 |
|               | 1500-3000   | 0,83  | 1,00 | 1,13 | 1,26 | 1,45 |
|               | 3000-6000   | 0,73  | 0,88 | 1,00 | 1,11 | 1,28 |
|               | 6000-10000  | 0,66  | 0,79 | 0,90 | 1,00 | 1,16 |
|               | 10000-25000 | 0,57  | 0,69 | 0,78 | 0,87 | 1,00 |
|               | >25000      | 0,53  | 0,65 | 0,74 | 0,84 | 0,93 |
|               |             |   |      |      |      | 1,00 |

Таблица 33

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

Таблица 34

| Площадь, кв.м |            | Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России |      |      |      |      |
|---------------|------------|--|------|------|------|------|
|               |            | аналог   |      |      |      |      |
| 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

| Площадь, кв.м |            | Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России |      |      |      |      |
|---------------|------------|--|------|------|------|------|
|               |            | аналог   |      |      |      |      |
| 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 численностью<sup>6</sup>**

Таблица 36

| Площадь, кв.м |            | Земельные участки г. Москва |      |      |      |      |
|---------------|------------|-----------------------------|------|------|------|------|
|               |            | аналог                      |      |      |      |      |
| 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

| Площадь, кв.м    |            | Земельные участки Московской области |      |      |      |      |
|------------------|------------|--------------------------------------|------|------|------|------|
|                  |            | аналог                               |      |      |      |      |
| объект<br>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

| Площадь, га      |        | Земельные участки сельскохозяйственного назначения |      |      |      |
|------------------|--------|--|------|------|------|
|                  |        | аналог   |      |      |      |
| объект<br>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 капитала) 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 стоимость земельных участков

| № п/п   | Наименование ЗУ   | Условия   |   | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|---|---|---|---|-------------------------|-----------------------------------|
| <b>Городские земельные участки</b>                    |   |   |   |                         |                                   |
| 1   | Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис) | Близость ж/д вокзала  | Удаление на 0,3-0,8 км.                                       | 0...16%                 | Города РФ                         |
| 2   | Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис) | Близость к метро  | Удаление на 0,3-0,4 км.                                       | 0...14%                 | Москва, С-П,                      |
| 3   | Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта                               | Удаление на 0,3-0,5 км.                                       | 0...6%                  | Города РФ                         |
| 4   | Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта                               | Удаление на 0,1-0,2 км.                                       | различия не выявлены    | Москва, С-П.                      |
| 5   | Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис) | Наличие рядом церкви  | Удаление на 0,3-0,5 км.                                       | различия не выявлены    | Москва, С-П.                      |
| 6   | Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис) | Наличие инженерных сетей на участке                           | Отсутствие инженерных сетей                                   | различия не выявлены    | Москва, С-П,                      |
| 7   | Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис) | Наличие ИРД   | Без ИРД   | 9...21%                 | Москва, С-П., М.О.                |
| 8   | Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис) | Наличие культурно-исторического ансамбля                      | Удаленность от ансамбля до 0,5 км.                            | 0...7%                  | Москва, С-П,                      |
| 9   | Городского коммерческого назначения (торговли, офисы, сервис) | Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы) | Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км. | 0...27%                 | Москва, С-П.                      |
| <b>Земли мелких населенных пунктов</b>                |   |   |   |                         |                                   |
| 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.                              |
| <b>Земли загородных владений до 30 км. от городов</b> |   |   |   |                         |                                   |
| 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 |
|   |   | трассы  |   |                         |                                   |
| 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 |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                        |
| 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 |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                      |
| 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

| Населенный пункт                         | Значения корректировок из утверждение для объектов недвижимости в различных городах РФ |               |              |               |              |                |                           |                 |
|--|--|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|
|  | Жилая  |               | Торговая     |               | Офисная      |                | Производственно-складская |                 |
|  | Аренда   | Продажа       | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда                    | Продажа         |
| Крупные города                           |  |               |              |               |              |                |                           |                 |
| Воронеж                                  | 3-5<br>(4)   | 6-9<br>(7,5)  | 4-5<br>(4,5) | 5-8<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 4-7<br>(5,5)              | 9-11<br>(10)    |
| Екатеринбург                             | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5) | 3-5<br>(4)   | 5-9<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)     | 5-8<br>(6,5)              | 9-12<br>(10,5)  |
| Краснодар                                | 4-6<br>(5)   | 6-8<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 6-9<br>(7,5)  | 4-5<br>(4,5) | 7-9<br>(8)     | 6-7<br>(6,5)              | 7-10<br>(8,5)   |
| Москва                                   | 4-6<br>(5)   | 6-8<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)    | 5-6<br>(5,5) | 8-10<br>(9)    | 4-7<br>(5,5)              | 9-11<br>(10)    |
| Новосибирск                              | 3-6<br>(4,5)   | 6-9<br>(7,5)  | 5-7<br>(6)   | 8-10<br>(9)   | 5-6<br>(5,5) | 9-10<br>(9,5)  | 5-7<br>(6)                | 10-12<br>(11)   |
| Ростов-на-Дону                           | 4-6<br>(5)   | 6-8<br>(7)    | 5-7<br>(6)   | 8-11<br>(9,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 4-6<br>(5)                | 10-12<br>(11)   |
| С.-Петербург                             | 3-4<br>(3,5)   | 5-7<br>(6)    | 5-7<br>(6)   | 8-10<br>(9)   | 3-5<br>(4)   | 7-10<br>(8,5)  | 5-7<br>(6)                | 8-10<br>(9)     |
| Среднее по крупным городам в мае 2020 г. | 4,6  | 7,2           | 5,2          | 8,1           | 4,9          | 8,7            | 5,9                       | 10,0            |
| Средние города                           |  |               |              |               |              |                |                           |                 |
| Владивосток                              | 3-5<br>(4)   | 7,0<br>(8)    | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)   | 4-5<br>(2,5) | 8-10<br>(9)    | 5-7<br>(6)                | 9-12<br>(10,5)  |
| Омск                                     | 3-6<br>(4,5)   | 5-8<br>(6,5)  | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 5-8<br>(6,5) | 9-12<br>(10,5) | 5-8<br>(6,5)              | 10-12<br>(11)   |
| Севастополь                              | 6-8<br>(7)   | 9-11<br>(10)  | -<br>(10,5)  | 9-12<br>(11)  | -<br>(11)    | 10-12<br>(12)  | -<br>(12)                 | 10-14<br>(13)   |
| Ставрополь                               | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 5-7<br>(6)   | 6-10<br>(8)   | 5-7<br>(6)   | 8-11<br>(9,5)  | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   |
| Тамбов                                   | 5-7<br>(6)   | 7-9<br>(8)    | 5-7<br>(6)   | 9-10<br>(9,5) | 5-8<br>(6,5) | 10-12<br>(11)  | 6-9<br>(7,5)              | 9-11<br>(10)    |
| Тверь                                    | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 5-7<br>(6)   | 9-11<br>(10)  | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)    | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   |
| Среднее по средним городам в мае 2020 г. | 5,1  | 8,1           | 5,7          | 9,4           | 5,9          | 10,0           | 6,8                       | 10,9            |
| Небольшие города и населенные пункты     |  |               |              |               |              |                |                           |                 |
| Московская область в мае 2020 г.         | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 4-7<br>(5,5) | 10-12<br>(11) | 6-8<br>(7)   | 8-12<br>(10)   | 6-9<br>(7,5)              | 11-14<br>(13,5) |

Приложение: В скобках указано среднее значение.  
По данным исследований рынка жилой РФ минимальные скидки при продаже прав собственности находятся в марте и в мае, а максимальные – 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:
  - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

#### **3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

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 использование<sup>1)</sup>.

**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;

определенением 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 единими 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения учитывается величина накопленного износа улучшений.

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

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

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

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

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

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

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единими 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 различия 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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 внутрьхозяйственными 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<br>(для жилищного строительства) | Земли промышленного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| <b>Законодательная допустимость</b>   | -   | -                              | +                                      |
| <b>Физическая возможность</b>         | +   | +                              | +                                      |
| <b>Экономическая целесообразность</b> | -   |                                | +                                      |
| <b>Максимальная эффективность</b>     | +   | -                              | +                                      |
| <b>Итого</b>                          | <b>2</b>  | <b>1</b>                       | <b>4</b>                               |

**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-июле 2021 года в сельскохозяйственных организациях валовой надой молока увеличился на 1,3% по сравнению с аналогичным периодом 2020 года до 10 713,2 тыс. т.

По данным Росстата объем промышленного производства молока, кроме сырого в январе-июле 2021 года составил 3 218,7 тыс. т (на 0,3% выше аналогичного периода 2020 года), продуктов кисломолочных (кроме творога) – 1 634,6 тыс. т (-1,3%), сыров – 345,1 тыс. т (+5,3%), молокосодержащих продуктов с заменителем молочного жира, произведенных по технологии сыра – 111,7 тыс. т (-0,1%), масла сливочного – 159,9 тыс. т (-4,8%), молока и сливок сухих – 95,6 тыс. т (-2,3%).

| <i>Система мониторинга и прогнозирования<br/>продбезопасности Минсельхоза России, руб./кг</i> |            |                 |
|---|------------|-----------------|
| 08.09.2021  | 15.09.2021 | % с начала года |

|  |        |        |              |
|--|--------|--------|--------------|
| Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>           | 26,63  | 26,71  | <b>100,9</b> |
| Молоко пастеризованное<br><i>Промпроизводители</i> | 48,09  | 48,20  | <b>104,0</b> |
| Масло сливочное<br><i>Промпроизводители</i>        | 518,02 | 519,81 | <b>103,3</b> |
| Сыры <i>Промпроизводители</i>                      | 387,44 | 388,10 | <b>100,9</b> |

|                                 | 15 сентября 2021<br>г. | к началу года<br>(%) | за неделю (%) |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Российская Федерация</b>     | <b>26,71</b>           | <b>0,9</b>           | <b>0,3</b>    |
| Республика Тыва                 | 19,23                  | -23,1                | 0,0           |
| Республика Ингушетия            | 21,00                  | -42,5                | 0,0           |
| Астраханская область            | 21,37                  | 4,9                  | 0,0           |
| Калининградская область         | 22,21                  | -6,2                 | 0,2           |
| Республика Дагестан             | 22,63                  | 7,1                  | 0,3           |
| Челябинская область             | 22,91                  | -0,4                 | 0,0           |
| Республика Башкортостан         | 22,98                  | -1,8                 | 0,2           |
| Забайкальский край              | 23,38                  | 0,0                  | 0,0           |
| Пензенская область              | 23,47                  | 0,4                  | 0,0           |
| Оренбургская область            | 23,49                  | -4,3                 | 0,6           |
| Тверская область                | 23,60                  | -2,5                 | 0,1           |
| Алтайский край                  | 24,08                  | -4,3                 | 0,1           |
| Кировская область               | 24,38                  | 1,2                  | 0,2           |
| Чувашская Республика            | 24,42                  | -0,5                 | 0,0           |
| Кабардино-Балкарская Республика | 24,57                  | 0,0                  | 0,0           |

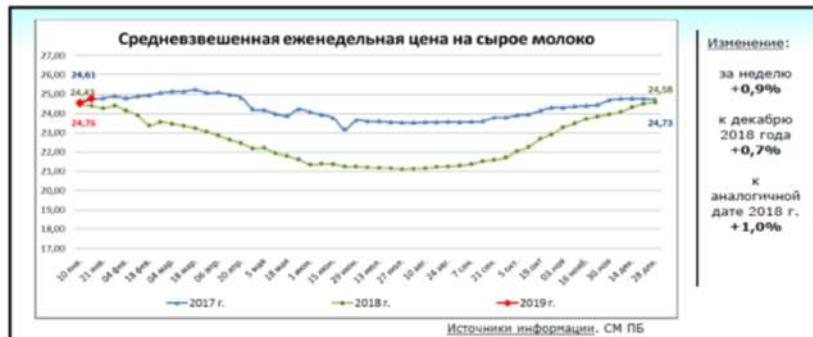
Динамика цен на молоко сырое в отдельных субъектах Российской Федерации, руб./кг

|                            | 18 янв.<br>2018 | янв.<br>2018 | фев.<br>2018 | март<br>2018 | апр.<br>2018 | май<br>2018 | июнь<br>2018 | июль<br>2018 | авг.<br>2018 | сен.<br>2018 | окт.<br>2018 | нояб.<br>2018 | дек.<br>2018 | 17 янв.<br>2019 | к началу<br>года (%) | за неделю<br>(%) |
|----------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Российская<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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 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. |
| Валовый 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    |
| <b>Перерабатывающая промышленность – производство, тыс. тонн</b>                             |                             |          |         |
| 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)                                | 2678,2                      | 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



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 октября 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 молокопродуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 231,0 кг при рациональной норме 325 кг.



## Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор



| Сельское хозяйство  | Производственные показатели |          |         |
|---|-----------------------------|----------|---------|
|   | Январь–октябрь              | 2017 г.  | 2018 г. |
| Валовый надой молока<br>(в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн                        | 13 146,5                    | 13 625,9 | 103,6   |
| Поголовье коров на конец отчетного периода<br>(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

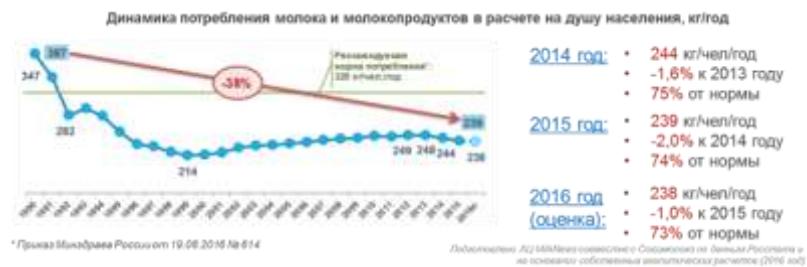


Отв. за подготовку: Монахова Н.А. т. (495) 607-67-22 (Деппредырии)

## Обзор рынка молока за 2016 год

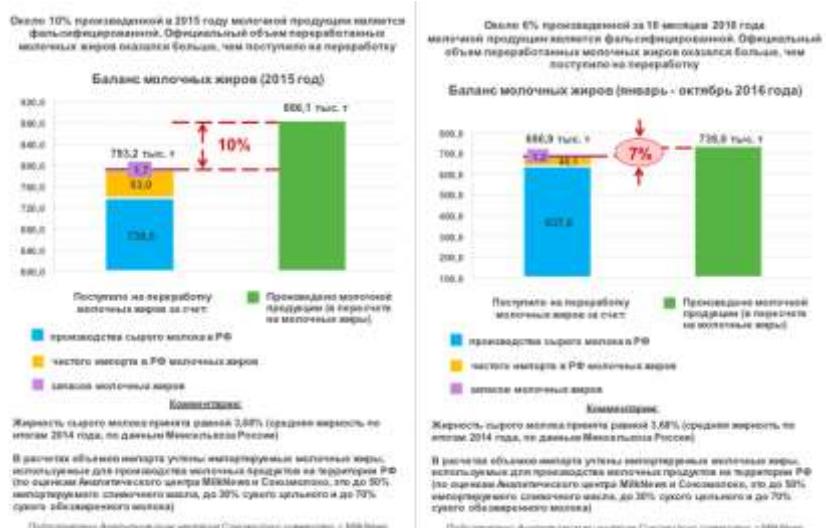
**ИТОГИ:** 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуске Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы,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



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 протяжение 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 (считываются 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. Нарашиванию 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.



\* В позицию "Цельномолочная продукция" включается молоко жидкое обработанное, кефир (без пищевых продуктов и добавок), сметана, творог, сливки, продукты кисломолочные для детского питания, ряженка, биойогurt и др.

Источник: АЦ MilkNews по данным ФОСС Союзмолоко

7. Маргарины - больше не точка роста на рынке молочной продукции Производство маргариновой продукции планомерно увеличивается на протяжение 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 – октябрем 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 тс.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 производства 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 приrostы 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 сохраняется тенденция 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.



Всего за январь – декабрь 2015 года произведено 30,8 млн т молока (на уровне объемов 2014 года), в январе – октябре 2016 года произведено 26,4 млн т сырого молока (▼ -0,6% в сравнении с тем же периодом 2015 года)

Источник: [http://milknews.ru/analitika-rinka-moloka/rinok-moloka-v-Rossii\\_8419.html](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 Подмосковье и ближайших областях<sup>2)</sup>.

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                                       |

forum/article/155/53/trava-kormovaya-klewyat-i-klevet-nuzhet-donniki-polozhene-vyrazhivaniye

получения зелени, силосования и заготовки сена. Выращивается может как в травосмесях, так и самостоятельно.

**Клевер белый**

Хорошо растет на супесчаных, суглинистых слабонизистых или нейтральных почвах. В первый год трава [клевер] способна цветти и давать семена. На второй год жизни наступает полное развитие. На одном месте может расти до 9-10 лет.

Трава (клевер) влаго- и солнцелюбива, морозостойкана. Лучше всего прорастает в регионах с влажным прохладным климатом, где не бывает засухи.



Посевной белый клевер является отличным кормовым растением, содержащим много протеина. Притягивание скотом при пастбище не угнетает растение, а, наоборот, способствует лучшему его разрастанию. Посадка этой бобовой культуры улучшает плодородие почвы. Включение ее в состав травосмеси с тимофеевкой, райграсом и другими растениями способствует повышению кормового качества пастбищной травы — увеличивается содержание протеина, фосфора, кири, кальция, калия и снижается уровень кислотности. Урожайность зеленой массы на лугах — около 60-120 ц/га, сено примерно 15-35 ц/га, семян 3,0-5,0 ц/га.

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 составляют:28,6/38,93=0,74

|  |  | <i>Система мониторинга и прогнозирования<br/>продбезопасности Минсельхоза России, руб./кг<br/>На 15.09.2021</i> |
|--|--|---|
| <b>Молоко сырое<br/>Сельхозпроизводители</b> |  | 26,71   |

Реализационная Цена 26,71руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2671 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 сентябре 2021 года реализационную цену принимаем 2671 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                    | 2671                             | 16,22                                  | 43 323,62  |

**Таблица 7 Расчет ренты**

| Наименование товарной продукции | Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб. | Доля земельного участка | Рента, руб. |
|---------------------------------|--|-------------------------|-------------|
| Молоко сырое                    | 43 323,62  | 0,25                    | 10 830,91   |

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 10 830,91 руб. или 1,083091 руб/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 периодах 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 7,95% [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](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    | 5    | 7    | 10   | 15   | 20   | 30   |
| 17.08.2021 | 6,88                   | 6,88 | 6,88 | 6,90 | 6,93 | 6,96 | 7,03 | 7,08 | 7,20 | 7,43 | 7,65 | 7,95 |
| 16.08.2021 | 6,89                   | 6,90 | 6,90 | 6,90 | 6,93 | 6,95 | 7,01 | 7,07 | 7,18 | 7,43 | 7,64 | 7,94 |
| 15.08.2021 | 6,90                   | 6,94 | 6,96 | 6,97 | 6,92 | 6,95 | 7,00 | 7,06 | 7,17 | 7,40 | 7,60 | 7,90 |

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 8,1428% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$$Кк = 7,95 \% + 8,1428\% = 0,160928\%, \text{ то есть } 0,160928$$

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 управлена. Недвиж.   |                   |   |   |   |        |   | +  |    |    |    |
| 7 | Физические параметры      |                   |   |   |   | +      |   |    |    |    |    |
|   | Количество наблюдений     |                   |   |   |   | 1      | 1 | 2  | 2  | 1  |    |
|   | Взвешенный итог           |                   |   |   |   | 6      | 7 | 16 | 18 | 10 |    |
|   | Σ взвешенных итогов       |                   |   |   |   | 57     |   |    |    |    |    |
|   | Кол-во рисков             |                   |   |   |   | 7      |   |    |    |    |    |
|   | Ср. взвеш. значение риска |                   |   |   |   | 8,1428 |   |    |    |    |    |

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 управления 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

$$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк} = 1,083091 \text{ руб./м}^2 \text{ в год} / 0,160928 = 6,73 \text{ руб/м}^2$$

**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<br>округленно                       |
|----------------------|---|----------------|------------------------------------|------------------------------|---|
| Кадастровый №        | Ближайший н.п.                          | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость, руб./кв.м. | Справедливая стоимость, руб. | Справедливая стоимость, округленно руб. |
| 50:27:002013<br>2:61 | пос. Краснопахорское, кв-л<br>122,влд.1 | 249 547        | 6,73                               | 1 679 451,31                 | 1 680 000                               |
| Итого                |   |                |                                    | 1 679 451,31                 | 1 680 000                               |

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице10

**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 сведенияния 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 иерархий<sup>16</sup>. 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

<sup>16</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 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 НДС<sup>17</sup>**

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.*

<sup>17</sup> 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](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.appartment.ru](http://www.appartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://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 Мособлупрополиграфиздата, 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. **Стоймость 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 объектов 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, воспроизведения 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, воспроизведение либо замещение объекта оценки. В рамках затратного

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

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

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

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

### Приложение

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



| 15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО  |       |       |      |      |      |       |       |
|--|-------|-------|------|------|------|-------|-------|
| 15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ<br>(в хозяйствах всех категорий)             |       |       |      |      |      |       |       |
| Все корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т                                  | 1990  | 2000  | 2005 | 2010 | 2011 | 2012  | 2013  |
| в том числе концентрированные корма  | 225,8 | 106,9 | 94,6 | 96,9 | 98,2 | 101,0 | 100,8 |
| 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<br>(в хозяйствах всех категорий: визограммах)  |       |       |      |      |      |       |       |
| Надой молока на одну корову  | 1990  | 2000  | 2005 | 2010 | 2011 | 2012  | 2013  |
| Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.  | 2731  | 2502  | 3176 | 3776 | 3851 | 3898  | 3893  |
| Средний годовой настриг шерсти с одной овцы (в финском весе)                       | 236   | 264   | 301  | 307  | 308  | 306   | 305   |
| Продукция выращивания скота (примод, прирост, привес) в расчете на одну голову:    |       |       |      |      |      |       |       |
| крупного рогатого скота  | 3,9   | 3,1   | 3,0  | 2,6  | 2,6  | 2,6   | 2,4   |
| 绵羊   | 121   | 114   | 128  | 144  | 149  | 147   | 146   |
| 绵羊羔  | 118   | 114   | 155  | 179  | 185  | 192   | 191   |

Стр. 391

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к Регламенту представления в  
рассмотрение документов для  
представления в 2010 году субсидий  
из областного бюджета в целях  
финансирования  
сельскохозяйственных  
товаропроизводителей, выращивающих  
т粗льные посевы  
сельскохозяйственных растений в  
регионах засухи на приобретение для  
погребения недостатка кормов для  
сельскохозяйственных животных

1  
КОЭФФИЦИЕНТЫ  
перевода кормов в кормовые единицы

| №    | Вид корма  | Коэффициенты перевода |
|------|--|-----------------------|
| 1.   | Зерновые корма:  | X                     |
| 1.1. | Пшеница (зеленая, зревшая)   | 1,08                  |
| 1.2. | Ржань (зеленая, зревшая)   | 1,03                  |
| 1.3. | Гречиха (зеленый, зревой)  | 1,05                  |
| 1.4. | Овес (зеленый, зревой)   | 0,92                  |
| 1.5. | Ячмень (зеленый, зревой)   | 1,18                  |
| 1.6. | Горох  | 1,11                  |
| 1.7. | Прясе  | 0,91                  |
| 1.8. | Вика   | 1,1                   |
| 1.9. | <u>Зерносмеси</u>  | 1,0                   |
| 2.   | Травы многолетние и однолетние (на зеленый<br>корн., на сено, на семена, на силос) | 0,2                   |
| 3.   | Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж,<br>на силос)                         | 0,32                  |
| 4.   | Сено   | 0,47                  |
| 5.   | Сенаж  | 0,3                   |
| 6.   | <u>Зерносенаж</u>  | 0,35                  |
| 7.   | Солома   | 0,32                  |
| 8.   | Силос  | 0,2                   |
| 9.   | Жомычи, шроты  | 1,04                  |
| 10.  | Комбикормы   | 1,0                   |
| 11.  | Патока   | 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 территории 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 мультиплликаторов 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.



Представь и торговые агенты могут представить свою «свою стоимость» «документом купли», потому как связывают ее с другими по принципу «основному» только па цене за квадратный фут. Там же нечестно выставить стоимость авто уступает представлениям им курортов, это заставляет сплатить. Новая цена не является «единой стоимостью». Не стоит оценивать любой метр в стандартных мерах.

**Насколько точно измерен метр?** Несмотря на то что планы или в их листах довольно часто отражают свою способность измерения метров, никакие измерения предполагают попытка на точности, которая, например, и слишком часто ошибают свои способности измерения. В тех случаях, когда цена за квадратный фут для нас предельно важна, подавайте свою руку. Измерение все same. Определите себя от шока, который вы испытываете, обнаружив, что приобретен квадратный фут помещения склонен не по той цене, на которую рассчитывали.

#### *Размер земельного участка и особенности земель*

Во многих городах общая стоимость участка со зданием на 30-70% состоит из стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже недавние открытия в размерах земельного участка или других особенностях могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на很长一段时间.

Сравните длины «трехугольника» (протяженность земли). Обычно один пропуск практической ошибки делают. В то же время один

пропуск предлагается на продажу по цене 280 тыс. долларов. Если же запрашивается стоимость земли более привлекательной за 280 тыс. долларов, покупатель А то, что разумеет узкая (и широкая) стоимость земельной собственности, стратегия дополнительной, четвертой репрезентации.

Дополнительная помощь участка может позволить вам сократить еще одно здание, парковку или склад, склада прекрасный вид или улучшить безопасность. Чтобы безшибко оценить место, нужно заняться «диагностикой», выявляющей доступа (одинаково легкие автомобили смогут заезжать и покидать с территории собственности) и удоб-

ства (бессийца, единичные ходьбы, рабочие и грузовые помещения), а также места и особенности здания, юридически опущенные для предложений.

Когда приобретается недвижимость, мы платим за место и здание. Но зачастую недвижимость, запримечанную пластиком, цена может включать и землю собственную — мойки и сушильни, ходы для прохода, фундаменты, стены и жалюзи, окна и комнатные погорелые, зеркальные стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, наследование земли будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании. Согласованное земельное владение изображают это как «доказательство изъятия с приложением».

К этому типу имущества относятся типичные элементы, обеспечивающие приватность, лестница, подземные язвы, мусоросборники, встроенные шкафы и кипящие печи, а также пространства между Сопоставимое собственность без такого. Перед оценкой недвижимого здания, несомненно потребуется изучить такие имущественные характеристики земли и здания. В некоторых случаях пропадают плачевно погрешности или даже склоняют, избегая, такие имущества, которые предполагают, что они не являются приемлемыми. По этой причине рекомендуется по меньшей мере обратиться к земельным инспекторам.

Избегайте непроработанный и радиоактивный. Систематично опровергните то, что предает заблуждение о себе, а что останется на месте. Вместе это покажет, что контролирует на приобретение собственности или в специальном приложении.

#### *Укажите права и ограничения*

«Это мой частный собственности! Что жсру, то и делами!». Более приемлемо, когда ограниченный земельный участок, права владения, арендные договоры, закладные и многие другие записи были не так уж важны. Тогда вышеупомянутые жалобе отсутствуют, собственное свободу можно что-то сделать. Но не всегда.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835  
Спасская, д.26 info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

### ПОЛИС № 022-073-006676/21

#### страхования ответственности оценщика

**Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (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:           | Единонременно, безналичным платежом.<br>Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователем убытку.  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 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.   |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя), в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.<br>Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:<br>1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшими к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искаложению результатов оценки, неправильному выбору стандартов оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;<br>2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.<br>Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);<br>3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.<br>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель: Страховой компани  
на основании Договора №66/21 от 26.01.2021г.

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович



(Потапова Е.Ю.)

«19» марта 2021г.

(Светлаков В.И.)



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

|   |  |
|---|--|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                              | ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»   |
| <b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>                         | 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23   |
| <b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>                     | 100 000 000 (Столицентров) рублей  |
| <b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b> | 100 000 000 (Столицентров) рублей  |
| <b>ФРАНШИЗА:</b>                                  | Не установлена   |
| <b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>           | <p>Единообразно, безналичным платежом.</p> <p>Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первою или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.</p> <p>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 заявлению Страхователем убытку.</p>  |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b> | с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.   |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                        | <p>Объектом страхования являются по пропорциональные 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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляют оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- 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 является оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p> |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>                          | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 является оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- 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 является оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>   |



Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Директор комплексного страхования на  
 основании Лицензии №417/20 от 29.05.2020г.

М.П.  
 Милорадова Т.М.  
 07.09.2020г.

Страхователь:  
 ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава



М.П.  
 (подпись) М.П.  
 «07» сентября 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022817-1

« 25 » июня 20 21 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»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ФГУП ЦРС», Москва, 2021 г., № 1234567

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ  
ЗАКАЗЧИКОМ.**

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

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**

| (наименование)     |                     |                      |                |
|--------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| Лист №             | Раздела             | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 25.11.2020         | № 99/2020/362133076 | 1                    | 1              |
| 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. Красногорское, кв-л № 122, влад. 1 |
| Площадь:   | 249547 +/- 45кв. 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.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости****Земельный участок**

| (наименование)     |                     |                      |                |
|--------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| Лист №             | Раздела             | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 25.11.2020         | № 99/2020/362133076 | 1                    | 1              |
| Кадастровый номер: |                     | 50:27:0020132:61     |                |

|   |  |
|---|--|
| Категория земель:   | Земли населённых 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, исторической зоны: | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, 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**

| <b>Земельный участок</b>   |  |                   |                       |
|--|--|-------------------|-----------------------|
| (вид объекта недвижимости)   |  |                   |                       |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> :  | Всего разделов:   | Всего листов выписки: |
| <b>25.11.2020 № 99/2020/362133076</b>  |  |                   |                       |
| Кадастровый номер:   | <b>50:27:0020132:61</b>  |                   |                       |
| 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:  | Федягин Виктор Викторович  |                   |                       |
| Государственный регистратор  |  | ФГИС ЕГРН         |                       |
| полное наименование должности  | подпись  | инициалы, фамилия |                       |
|  | M.П.   |                   |                       |

**ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68**

Раздел 2

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

| <b>Земельный участок</b>                                    |  | (вид объекта недвижимости)  |
|---|--|---|
| Лист № <u>Раздела 2</u>                                     | Всего листов раздела <u>2</u> :  | Всего разделов:   |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133076                              | Всего листов выписки:  |   |
| Кадастровый номер:  | <b>50:27:0020132:61</b>  |   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                       | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"<br>2.1. Долевая собственность, № 77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015  |   |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:     |  |   |
| <b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b> |  |   |
| 3.  | вид:<br><br>дата государственной регистрации:<br>номер государственной регистрации:<br>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>основание государственной регистрации: | 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<br>29.10.2015<br>77-77/017-77/017/074/2015-880/3<br>с 29.10.2015 по 01.05.2027<br>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523<br>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.  | Правоприменения 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   |

М.П.

Раздел 3

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

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

| <b>План (чертеж, схема) земельного участка</b> |                       |
|--|-----------------------|
|  |                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                  | Условные обозначения: |

| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|-----------|
| полное наименование должности | подпись   |

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 : _____ |
| 25.11.2020 №               |         | 99/2020/362133076 | Всего разделов:      | _____       |
| 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   |
|  |  | X          | Y         | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| 1  |  | 2          | 3         | 4   |
| 1  |  | -28046.04  | -17130.71 | Закрепление отсутствует   |
| 2  |  | -28026.01  | -17108.41 | Закрепление отсутствует   |
| 3  |  | -28021.4   | -17102.8  | Закрепление отсутствует   |
| 4  |  | -28014.46  | -17094.34 | Закрепление отсутствует   |
| 5  |  | -27956.47  | -17024.04 | Закрепление отсутствует   |
| 6  |  | -27926.66  | -16985.93 | Закрепление отсутствует   |
| 7  |  | -27899.76  | -16951.71 | Закрепление отсутствует   |
| 8  |  | -27906.74  | -16945.63 | Закрепление отсутствует   |
| 9  |  | -27907.94  | -16944.58 | Закрепление отсутствует   |
| 10   |  | -27922.63  | -16931.76 | Закрепление отсутствует   |
| 11   |  | -27923.07  | -16931.37 | Закрепление отсутствует   |
| 12   |  | -27968.55  | -16891.7  | Закрепление отсутствует   |
| 13   |  | -27977.9   | -16888    | Закрепление отсутствует   |
| 14   |  | -27996.82  | -16880.5  | Закрепление отсутствует   |
| 15   |  | -28105.72  | -16837.37 | Закрепление отсутствует   |

| 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 : _____ |
| 25.11.2020 №               |         | 99/2020/362133076 | Всего разделов:      | _____       |
| 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   |
|  |  | X          | Y         | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| 1  |  | 2          | 3         | 4   |
| 16   |  | -28111.81  | -16834.96 | Закрепление отсутствует   |
| 17   |  | -28188.64  | -16804.53 | Закрепление отсутствует   |
| 18   |  | -28222.44  | -16791.15 | Закрепление отсутствует   |
| 19   |  | -28256.31  | -16738.13 | Закрепление отсутствует   |
| 20   |  | -28557.29  | -16665.92 | Закрепление отсутствует   |
| 21   |  | -28598.73  | -16651.03 | Закрепление отсутствует   |
| 22   |  | -28630.63  | -16639.57 | Закрепление отсутствует   |
| 23   |  | -28692.6   | -16617.31 | Закрепление отсутствует   |
| 24   |  | -28691.08  | -16622.74 | Закрепление отсутствует   |
| 25   |  | -28689.79  | -16626.41 | Закрепление отсутствует   |
| 26   |  | -28687.42  | -16634.06 | Закрепление отсутствует   |
| 27   |  | -28684.47  | -16638.87 | Закрепление отсутствует   |
| 28   |  | -28678.3   | -16644.14 | Закрепление отсутствует   |
| 29   |  | -28678.4   | -16652.65 | Закрепление отсутствует   |
| 30   |  | -28677.06  | -16657.48 | Закрепление отсутствует   |

| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|-----------|
| полное наименование должности | подпись   |
| инициалы, фамилия             |           |

М.П.

**ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68**

Раздел 3.2

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: |
| <b>25.11.2020 № 99/2020/362133076</b> |                    |                                   |                 |                       |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:27:0020132:61</b>           |                 |                       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |           |                                   |   |
|--|------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Система координат: ПМСК Москвы<br>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.

Раздел 3.2

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: |
| <b>25.11.2020 № 99/2020/362133076</b> |                    |                                   |                 |                       |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:27:0020132:61</b>           |                 |                       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |           |                                   |   |
|--|------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Система координат: ПМСК Москвы<br>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 № <u>3.2</u>                     | Всего листов раздела <u>3.2</u> : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| <b>25.11.2020 № 99/2020/362133076</b> |                                   |                 |                       |
| Кадастровый номер:                    | <b>50:27:0020132:61</b>           |                 |                       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |           |                                   |   |  |
|--|------------|-----------|-----------------------------------|---|--|
| Система координат: ПМСК Москвы                           |            |           |                                   |   |  |
| Зона №   |            |           |                                   |   |  |
| Nомер точки  | Координаты |           | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |  |
|  | X          | Y         |                                   | 5   |  |
| 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   |

М.П.

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

|                                |                    |                                   |                 |                       |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>       |                    |                                   |                 |                       |
| (вид объекта недвижимости)     |                    |                                   |                 |                       |
| Лист № <u>3.2</u>              | 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                  |                 |                       |

| <b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b> |            |           |                                   |   |
|---|------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Система координат: ПМСК Москвы<br>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

|                                |                    |                                   |                 |                       |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>       |                    |                                   |                 |                       |
| (вид объекта недвижимости)     |                    |                                   |                 |                       |
| Лист № <u>3.2</u>              | 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                  |                 |                       |

| <b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b> |            |           |                                   |   |
|---|------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Система координат: ПМСК Москвы<br>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.

ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68

Раздел 3.2

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 : |
| 25.11.2020                 | №       | 99/2020/362133076 | Всего разделов:            |
| 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   |
|  |           | X          | Y                       | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| 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

Раздел 3.2

| Земельный участок          |         |                   |                            |
|----------------------------|---------|-------------------|----------------------------|
| (вид объекта недвижимости) |         |                   |                            |
| Лист №                     | Раздела | 3.2               | Всего листов раздела 3.2 : |
| 25.11.2020                 | №       | 99/2020/362133076 | Всего разделов:            |
| 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   |
|  |           | X          | Y                       | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| 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.

ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68

Раздел 3.2

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 : | _____ |
| 25.11.2020 №               |         | 99/2020/362133076 | Всего разделов:                                 |       | _____ |
| Кадастровый номер:         |         |                   | Всего листов выписки: _____<br>50:27:0020132:61 |       |       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |           |                                   |   |  |
|--|------------|-----------|-----------------------------------|---|--|
| Система координат: ПМСК Москвы<br>Зона №                 |            |           |                                   |   |  |
| Номер точки  | Координаты |           | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |  |
|  | X          | Y         |                                   | 5   |  |
| 1  | 2          | 3         | 4                                 | 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   |  |
| 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 |

Раздел 3.2

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 : | _____ |
| 25.11.2020 №               |         | 99/2020/362133076 | Всего разделов:                                 |       | _____ |
| Кадастровый номер:         |         |                   | Всего листов выписки: _____<br>50:27:0020132:61 |       |       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |           |                                   |   |  |
|--|------------|-----------|-----------------------------------|---|--|
| Система координат: ПМСК Москвы<br>Зона №                 |            |           |                                   |   |  |
| Номер точки  | Координаты |           | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |  |
|  | X          | Y         |                                   | 5   |  |
| 1  | 2          | 3         | 4                                 | 0.1   |  |
| 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.

ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68

Раздел 3.2

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

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

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |           |                                   |   |     |
|--|------------|-----------|-----------------------------------|---|-----|
| Номер точки  | Координаты |           | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |     |
|  | X          | Y         |                                   | 4   | 5   |
| 1  | 2          | 3         |                                   |   |     |
| 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.

Раздел 3.2

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

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

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |           |                                   |   |     |
|--|------------|-----------|-----------------------------------|---|-----|
| Номер точки  | Координаты |           | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |     |
|  | X          | Y         |                                   | 4   | 5   |
| 1  | 2          | 3         | Закрепление отсутствует           |   | 0.1 |
| 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                             |                                 |   |                       |
|---|---------------------------------|---|-----------------------|
| (под общим наименованием)                     |                                 |   |                       |
| Лист № <u>  </u> Раздела <u>4</u>             | Всего листов раздела <u>4</u> : | 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: 50:27:0020132:61/7 |                       |
|   |                                 |   |                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                 | Условные обозначения:           |   |                       |
| Государственный регистратор                   |                                 | ФГИС ЕГРН                               |                       |
| полное наименование должности                 | подпись:                        | инициалы, фамилия                       |                       |
| М.П.  |                                 |   |                       |

Раздел 4

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

| Земельный участок                     |                                       |                       |                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| (вид объекта недвижимости)            |                                       |                       |                             |
| Лист № <u>_____</u> Раздела <u>4</u>  | Всего листов раздела <u>4</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| <b>25.11.2020 № 99/2020/362133076</b> | <b>50:27:0020132:61/8</b>             |                       |                             |
| Кадастровый номер:                    |                                       |                       |                             |

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

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

Раздел 4

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

| Земельный участок                     |                                       |                       |                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| (вид объекта недвижимости)            |                                       |                       |                             |
| Лист № <u>_____</u> Раздела <u>4</u>  | Всего листов раздела <u>4</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| <b>25.11.2020 № 99/2020/362133076</b> | <b>50:27:0020132:61/9</b>             |                       |                             |
| Кадастровый номер:                    |                                       |                       |                             |

| План (чертеж, схема) части земельного участка                                       |                       | Учетный номер части: <b>50:27:0020132:61/9</b> |
|---|-----------------------|--|
|  |                       |  |
| 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 № <u>Раздела 4.</u>              | Всего листов раздела <u>4:</u> | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| <b>25.11.2020 № 99/2020/362133076</b> |                                |                 |                       |
| Кадастровый номер:                    | <b>50:27:0020132:61</b>        |                 |                       |

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

| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | M.P.    |                   |

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

| Земельный участок                     |                                  |                 |                       |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| (вид объекта недвижимости)            |                                  |                 |                       |
| Лист № <u>Раздела 4.1.</u>            | Всего листов раздела <u>4.1:</u> | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| <b>25.11.2020 № 99/2020/362133076</b> |                                  |                 |                       |
| Кадастровый номер:                    | <b>50:27:0020132:61</b>          |                 |                       |

| Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> ) | 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, Кarta (план) объекта землеустройства в составе землеустроительного дела по описанию границ объекта землеустройства Охранный зона ВЛ 220 кВ "Встреча - Лесная" № 6/п                              |
| 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/п от 29.04.1992  |

| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | M.P.    |                   |

ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68

Раздел 4.2

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

| Земельный участок   |               |                      |                                   |  |                       |
|---|---------------|----------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| (вид объекта недвижимости)  |               |                      |                                   |  |                       |
| Лист №  | Раздела       | 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                    |                                   | 4  | 5                     |
| 1   | 2             | 3                    |                                   |  |                       |
| 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.  |               |                      |                                   |  |                       |

Раздел 4.2

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

| Земельный участок   |               |                      |                                   |  |                       |
|---|---------------|----------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| (вид объекта недвижимости)  |               |                      |                                   |  |                       |
| Лист №  | Раздела       | 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                    |                                   | 4  | 5                     |
| 1   | 2             | 3                    |                                   |  |                       |
| 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.  |               |                      |                                   |  |                       |

## ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68

Раздел 4.2

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

| Земельный участок                        |                     |                                   |  |
|--|---------------------|-----------------------------------|--|
| <small>код объекта недвижимости:</small> |                     |                                   |  |
| Лист №                                   | Раздела             | Всего листов раздела              | Всего разделов:  |
| 25.11.2020                               | № 99/2020/362133076 | 4.2: 1                            | 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 |
| 1  | X 2 Y 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.                                     |                     |                                   |  |

Раздел 4.2

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

| Земельный участок                        |                     |                                   |  |
|--|---------------------|-----------------------------------|--|
| <small>код объекта недвижимости:</small> |                     |                                   |  |
| Лист №                                   | Раздела             | Всего листов раздела              | Всего разделов:  |
| 25.11.2020                               | № 99/2020/362133076 | 4.2: 1                            | 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 |
| 1  | X 2 Y 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.                                     |                     |                                   |  |

ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68

Раздел 4.2

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:   |
| 25.11.2020                    | №             | 99/2020/362133076 | Всего разделов:                   |  |
| 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 |
| 1                             | X             | Y                 | 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.                          |               |                   |                                   |  |

Раздел 4.2

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:   |
| 25.11.2020                    | №             | 99/2020/362133076 | Всего разделов:                   |  |
| 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 |
| 1                             | X             | Y                 | 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.                          |               |                   |                                   |  |

**ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68**

Раздел 4.2

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

| <b>Земельный участок</b>  |               |                   |                                   |  |
|---|---------------|-------------------|-----------------------------------|--|
| (вид объекта недвижимости)  |               |                   |                                   |  |
| Лист №  | Раздела       | 4.2               | Всего листов раздела              | 4.2 :  |
| 25.11.2020  | №             | 99/2020/362133076 | Всего разделов:                   |  |
| 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.  |               |                   |                                   |  |

Раздел 4.2

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

| <b>Земельный участок</b>      |               |                   |                                   |  |
|-------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------------------|--|
| (вид объекта недвижимости)    |               |                   |                                   |  |
| Лист №                        | Раздела       | 4.2               | Всего листов раздела              | 4.2 :  |
| 25.11.2020                    | №             | 99/2020/362133076 | Всего разделов:                   |  |
| 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                     |                     |                                   |  |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--|
| _____ (название объекта недвижимости) |                     |                                   |  |
| Лист №                                | Раздела 4.2         | Всего листов раздела 4.2:         | _____  |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133076        |                     | Всего разделов:                   | _____  |
| 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 |
| 1                                     | X Y                 | 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                     |                     |                                   |  |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--|
| _____ (название объекта недвижимости) |                     |                                   |  |
| Лист №                                | Раздела 4.2         | Всего листов раздела 4.2:         | _____  |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133076        |                     | Всего разделов:                   | _____  |
| 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 |
| 1                                     | X Y                 | 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             |                     |                      |                                   |                    |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
| (наименование)                |                     |                      |                                   |                    |
| Лист №                        | Раздела             | Всего листов раздела | Всего разделов:                   |                    |
| 25.11.2020                    | № 99/2020/362133076 | 4.2                  | Всего листов выписки:             |                    |
| Кадастровый номер:            |                     | 50:27:0020132:61     |                                   |                    |
| Номер точки                   | Координаты, м       |                      | Описание закрепления на местности |                    |
|                               | X                   | Y                    |                                   |                    |
| 1                             | 2                   | 3                    | 4                                 |                    |
| 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             |                     |                      |                                   |                    |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
| (наименование)                |                     |                      |                                   |                    |
| Лист №                        | Раздела             | Всего листов раздела | Всего разделов:                   |                    |
| 25.11.2020                    | № 99/2020/362133076 | 4.2                  | Всего листов выписки:             |                    |
| Кадастровый номер:            |                     | 50:27:0020132:61     |                                   |                    |
| Номер точки                   | Координаты, м       |                      | Описание закрепления на местности |                    |
|                               | X                   | Y                    |                                   |                    |
| 1                             | 2                   | 3                    | 4                                 |                    |
| 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:         | _____  |
| 25.11.2020 №  |               | 99/2020/362133076 | Всего разделов:                   | _____  |
| 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                 |                                   | 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:         | _____  |
| 25.11.2020 №  |               | 99/2020/362133076 | Всего разделов:                   | _____  |
| 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                 |                                   | 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              |               |            |                                   |  |       |
|--------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|-------|
| (наименование)                 |               |            |                                   |  |       |
| Лист №                         | Раздела       | 4.2        | Всего листов раздела              | 4.2:   | _____ |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133076 |               |            | Всего разделов: _____             |  |       |
| 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 |       |
| 1                              | X             | Y          | 4                                 | 5  |       |
| 126                            | -28470.9      | -171115.82 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 126                            | -28470.9      | -171115.82 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 127                            | -28465.52     | -171118.64 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 127                            | -28465.52     | -171118.64 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 128                            | -28449.67     | -171138.47 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 128                            | -28449.67     | -171138.47 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 129                            | -28442.29     | -171142.93 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 129                            | -28442.29     | -171142.93 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 130                            | -28438.34     | -171146.95 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 130                            | -28438.34     | -171146.95 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 131                            | -28435.68     | -171153.13 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 131                            | -28435.68     | -171153.13 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 132                            | -28433.84     | -171154.15 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 132                            | -28433.84     | -171154.15 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 133                            | -28427.17     | -171157.85 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 133                            | -28427.17     | -171157.85 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 134                            | -28430.34     | -171163.29 | 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              |               |            |                                   |  |       |
|--------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|-------|
| (наименование)                 |               |            |                                   |  |       |
| Лист №                         | Раздела       | 4.2        | Всего листов раздела              | 4.2:   | _____ |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133076 |               |            | Всего разделов: _____             |  |       |
| 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 |       |
| 1                              | X             | Y          | 4                                 | 5  |       |
| 134                            | -28430.34     | -171163.29 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 135                            | -28417.7      | -171166.43 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 135                            | -28417.7      | -171166.43 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 136                            | -28416.35     | -171166.49 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 136                            | -28416.35     | -171166.49 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 137                            | -28387.43     | -171167.95 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 138                            | -28372.41     | -171182.42 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 139                            | -28370.93     | -171182.98 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 140                            | -28370.25     | -171183.23 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 141                            | -28362.39     | -171187.54 | Закрепление отсутствует           | 0.1  |       |
| 142                            | -28360.9      | -171187.61 | 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               |                     |                      |                                   |  |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|--|
| (показатели земельного участка) |                     |                      |                                   |  |
| Лист №                          | Раздела             | Всего листов раздела | Всего разделов                    | Всего листов выписки:  |
| 25.11.2020                      | № 99/2020/362133076 | 4.2                  |                                   |  |
| 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 |
| 1                               | X                   | Y                    | 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               |                     |                      |                                   |  |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|--|
| (показатели земельного участка) |                     |                      |                                   |  |
| Лист №                          | Раздела             | Всего листов раздела | Всего разделов                    | Всего листов выписки:  |
| 25.11.2020                      | № 99/2020/362133076 | 4.2                  |                                   |  |
| 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 |
| 1                               | X                   | Y                    | 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.                            |                     |                      |                                   |  |

ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68

Раздел 4.2

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

| Земельный участок   |               |                                    |                                   |  |                   |
|---|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
| (вид объекта недвижимости)  |               |                                    |                                   |  |                   |
| Лист № <u>Раздела 4.2.</u>  |               | Всего листов раздела 4.2: <u>1</u> |                                   | Всего разделов: <u>1</u>   |                   |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133076  |               |                                    |                                   | Всего листов выписки: <u>1</u>   |                   |
| Кадастровый номер: <u>50:27:0020132:61</u>                              |               |                                    |                                   |  |                   |
| 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                                  |                                   | 5  |                   |
| 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.  |               |                                    |                                   |  |                   |

Раздел 4.2

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

| Земельный участок   |               |                                    |                                   |  |                   |
|---|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
| (вид объекта недвижимости)  |               |                                    |                                   |  |                   |
| Лист № <u>Раздела 4.2.</u>  |               | Всего листов раздела 4.2: <u>1</u> |                                   | Всего разделов: <u>1</u>   |                   |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133076  |               |                                    |                                   | Всего листов выписки: <u>1</u>   |                   |
| Кадастровый номер: <u>50:27:0020132:61</u>                              |               |                                    |                                   |  |                   |
| 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                                  |                                   | 5  |                   |
| 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.  |               |                                    |                                   |  |                   |

ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68

Раздел 4.2

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

| Земельный участок             |                     |                      |                                   |  |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|--|
| (вид объекта недвижимости)    |                     |                      |                                   |  |
| Лист №                        | Раздела             | Всего листов раздела | 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 |
| 1                             | X                   | Y                    | 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.                          |                     |                      |                                   |  |

Раздел 4.2

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

| Земельный участок             |                     |                      |                                   |  |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|--|
| (вид объекта недвижимости)    |                     |                      |                                   |  |
| Лист №                        | Раздела             | Всего листов раздела | 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 |
| 1                             | X                   | Y                    | 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.                          |                     |                      |                                   |  |

## ЗАО ИКФ «КонС»;ул. Ярославская, д.8 к.6 оф.326 тел:+7-916-679-48-68

Раздел 4.2

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

| Земельный участок             |                     |                                   |  |                       |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| (нед. объекта недвижимости)   |                     |                                   |  |                       |
| Лист №                        | Разделы             | Всего листов раздела              | Всего разделов:  | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020                    | № 99/2020/362133076 | 4.2                               |  |                       |
| 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 |                       |
| 1                             | X                   | Y                                 | 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.                          |                     |                                   |  |                       |

Раздел 4.2

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

| Земельный участок             |                     |                                   |  |                       |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| (нед. объекта недвижимости)   |                     |                                   |  |                       |
| Лист №                        | Разделы             | Всего листов раздела              | Всего разделов:  | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020                    | № 99/2020/362133076 | 4.2                               |  |                       |
| 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 |                       |
| 1                             | X                   | Y                                 | 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.                          |                     |                                   |  |                       |