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

Отчет З № – 08/03-23-123

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Дата оценки: 23 марта 2023 года Дата составления отчета: 23 марта 2023 года

ООО «Управляющая компания «Прагма

Заказчик: Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»

под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Сопроводительное письмо

23 марта 2023 г. г. Москва, г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №708 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122, влд.1, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 23 марта 2023 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

| Осповные факты и выводы | | | | | |
|-------------------------|--|--|--|--|--|
| Общая информация, | Объект оценки представляет собой: | | | | |
| идентифицирующая объект | 1)земельный участок, площадью 249 547+/-45 кв. м. | | | | |
| оценки: | кадастровый номер: 50:27:0020132:61. | | | | |
| | Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное | | | | |
| | использование – для сельскохозяйственного производства. | | | | |
| | Адрес: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1 | | | | |
| Имущественные права на | Долевая собственность:77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от | | | | |
| объект оценки | 29.10.2015 на основании Выписки из Единого | | | | |
| | государственного реестра недвижимости об объекте | | | | |
| | недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 года | | | | |
| | Правообладатель: владельцы закрытого паевого | | | | |
| | инвестиционного фонда рентного недвижимости | | | | |
| | «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной | | | | |
| | ответственностью «Управляющая компания «Прагма | | | | |
| | Капитал», данные о которых устанавливаются на основании | | | | |
| | данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в | | | | |
| | реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо | | | | |
| | владельцев инвестиционных паев | | | | |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости права собственности | | | | |
| | на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом | | | | |
| | Паевом Фонде. | | | | |

| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. | | |
|--|---|--|--|
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)))), в предпосылке текущего использования | | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости Основание для проведения оценки | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки Дополнение №708 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года | | |
| Дата оценки | 23 марта 2023 года. | | |
| Дата составления отчета | 23 марта 2023 года | | |
| Порядковый номер отчета: | 3 № - 08/03-23-123 | | |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. | | |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. | | |
| Результаты оценки, полученные и | | | |
| Сравнительный подход | Не применялся | | |
| Затратный подход | Не применялся | | |
| Доходный подход | 1 750 000 рублей | | |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно | 1 750 000 рублей | | |

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

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

-Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ 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))

- 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:

1 750 000

 $(Oduh миллион семьсот пять десят тысяч) рублей, без учета <math>H\mathcal{I}C^l$

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

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

В.И. Светлаков

 $^{^{1}}$ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

ОГЛАВЛЕНИЕ

| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 6 |
|---|-----|
| 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 8 |
| 1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЬ | JΕ |
| ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) | .10 |
| 1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | И |
| МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ | .11 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТ | ГΑ |
| ДАННЫХ | .13 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ | И |
| УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЕ | ıΕ |
| ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | .14 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА | |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | .14 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИ | 4Й |
| (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ | .18 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | 64 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 64 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ | 64 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | .73 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИІ | |
| СПРАЕВДЛИВОЙ СТОИМОСТИ | .82 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 84 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | .86 |

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| raa . | |
|---|---|
| Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей): Существующие имущественные права на объект оценки: | Объект оценки представляет собой: 1) земельный участок, площадью 249 547+/-45 кв. м. кадастровый номер: 50:27:0020132:61. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование — для сельскохозяйственного производства. Адрес: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд. 1 Долевая собственность:77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого |
| | инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: | Долевая собственность:77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 77-77/017-77/017/074/2015-880/3 от 29.10.2015. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523 |
| Обладатель оцениваемых прав: | 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 (необходимость проведения 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. |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): | Оценщику не известны |
| Соблюдение требований законодательства России: | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |

| Вид определяемой стоимости объекта оценки Дата оценки (дата | 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 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»), в предпосылке текущего использования |
|---|--|
| определения стоимости, дата | |
| проведения оценки) Период (срок) проведения | 15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном |
| работ по оценке: | объеме исходной информации. |
| Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки: | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из-за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/ |
| Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету). | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 года |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки |
| Ограничения оценки, | правоустанавливающие документы на объект оценки являются |
| известные на момент составления задания на оценку: | 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. 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 |
| Специальные допущения , иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку: | Произвести оценку при следующих допущениях: 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 Земельный участок, предназначен для сельскохозяйственной |

| | деятельности и другие варианты не рассматриваются. Он участвует в севообороте. | | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| Необходимость привлечения | Не привлекаются | | |
| внешних организаций и | | | |
| отраслевых экспертов: | | | |
| Форма составления отчета об оценке: | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе | | |
| Ограничения на | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета | | |
| использование, | могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без | | |
| распространение и | письменного согласия оценщика | | |
| публикацию отчета об оценке: | | | |
| Форма представления | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки | | |
| итоговой стоимости: | указывается в виде конкретной округленной величины/числа | | |
| | без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных | | |
| | границах интервала, в котором может находиться стоимость | | |
| Иные специфические | Не предусмотрены | | |
| требования к отчету об | | | |
| оценке: | | | |
| Необходимость проведения | Не требуется | | |
| дополнительных | | | |
| исследований и определения | | | |
| иных расчетных величин: | | | |

1.2. 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:

OOO «Прагма Капитал» «Д.У.» 3ПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д За

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

κ/c: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

| | специанеты, принимавшие у частие в проведении оценки: | | | | | |
|-----------------------|---|--|--|--|--|--|
| Состав оценщиков | | Светлаков Василий Иванович – стаж работы в области | | | | |
| | Оценщики, выполнившие | оценки с 1993 года; | | | | |
| | отчет, | Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС» | | | | |
| имеют образовательный | | от 29.05.2007 | | | | |
| | уровень | | | | | |
| | соответствующий | Местонахождение оценщика | | | | |

| Голинаратронии и | (daymanagani adnag angugunai namagan) | | | |
|----------------------------------|---|--|--|--|
| Государственным | (фактический адрес оценочной компании) | | | |
| требованиям к образованию | г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 | | | |
| оценщиков в РФ | Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства | | | |
| от 19 апреля 2000 г. | Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства | | | |
| № CM-14/6174). | от 30 ноября 2001 года, | | | |
| | 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 | | | |
| | Тел.+7-916-679-48-68 | | | |
| | Почта:2901692@mail.ru | | | |
| Сведения о членстве в | Светлаков Василий Иванович | | | |
| саморегулируемой | является членом «Ассоциация «Русское общество | | | |
| организации оценщиков | оценщиков» и включен в реестр оценщиков за | | | |
| | регистрационным номером 000957. | | | |
| | Свидетельство о членстве в саморегулируемой | | | |
| | организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. | | | |
| | Регистрационный номер в реестре №000957 от | | | |
| | 18.09.2007 г. | | | |
| | «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена | | | |
| | в единый государственный реестр саморегулируемых | | | |
| | организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. | | | |
| | адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, | | | |
| | д.2А, офис 5 | | | |
| Страхование | Профессиональная деятельность Светлакова | | | |
| профессиональной | Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют | | | |
| деятельности | Страхование», страховой полис № 022-073-008087/22. | | | |
| ,, | Срок действия договора страхования – с 21 апреля | | | |
| | 2022 г. по 20 апреля 2023 г. Страховая сумма 30 000 | | | |
| | 000 (Тридцать миллионов) рублей. | | | |
| ооо (тридцать миллионов) руолеи. | | | | |

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 № 022-073-008791/22. Срок действия договора страхования — с 02 октября 2022 г. по 01 октября 2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ ОЦЕНЦИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- о Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
 - о настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- о 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;
- о 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;
- о Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
 - о В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- о 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);
- о 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;
- о 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;
- о при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

- о все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- о 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;
- о 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;
- о 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;
- о результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- о 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;
 - о Округление справедливой стоимости до -4 знака.
 - о Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- о 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.
 - о Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативноправовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства $P\Phi$ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-Ф3 от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных <u>программой</u> разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

| Краткое наименование арта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта |
|---------------------------------|--|----------------------------------|
| ФСО І | Федеральный стандарт оценки «Структальных стандартов оценки и основные поняты взуемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) | |
| ФСО II | Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Виды стоимости (Ф | |
| ФСО III | Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Процесс оценки (Ф | приказ мэг гФ № 200 |
| ФСО IV | Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Задание на оцен IV)» | 2022 г. |
| ΦCO V | Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Подходы и мето и (ФСО V)» | |
| ΦCO VI | Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Отчет об оценке (Ф | |
| ФСО-7 | | Приказ МЭР РФ № 611 2014 г. |

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Методсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков

СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

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)

1.5. 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 $N_{\odot}99/2020/362133076$ от 25.11.2020 года

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н 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»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия.

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ 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.

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 | | |

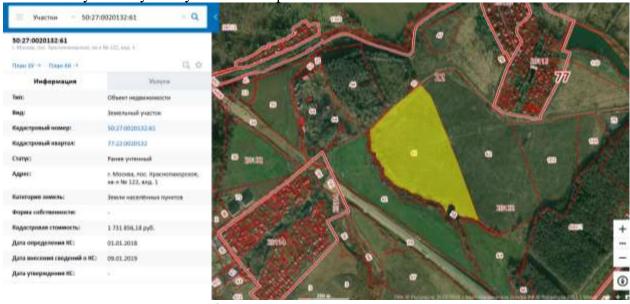
Количественные и качественные характеристики объекта оценки В таблице 2 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 2

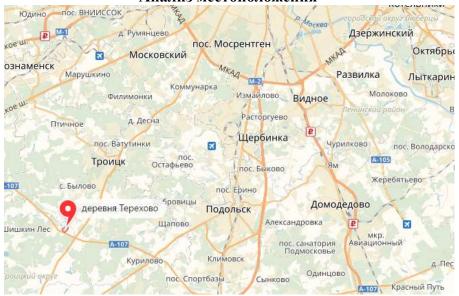
| Местоположение | Категория земельного участка/Назначение | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м | Правоустанавливающие документы |
|---|---|----------------------|---------------------------|---|
| г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1 | земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного | 50:27:0020132:61 | 249 547+/- 45 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об |

| Местоположение | Категория земельного участка/Назначение | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м | Правоустанавливающие документы |
|----------------|--|----------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | производства | | | объекте |
| | | | | недвижимости |
| | | | | №99/2020/362133076 |
| | | | | от 25.11.2020 года |

Земельный участок участвует в севообороте.



Анализ местоположения



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

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

поселением Краснопахорское ТАО (на северо-востоке);

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

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

поселением Новофёдоровское ТАО (на западе).

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

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

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

| Численность населения | | | |
|-----------------------|------|------|------|
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 4947 | 5041 | 5073 | 5139 |

В состав поселения Михайлово-Ярцевское входят 18 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 | Акулово | деревня | 7 4 |
| 2 | <u>Армейский</u> | посёлок | \ 124 |
| 3 | <u>Дешино</u> | деревня | ≯ 75 |
| 4 | Дома отдыха «Плесково» | посёлок | ≯ 218 |
| 5 | <u>Дровнино</u> | деревня | ≯ 40 |
| 6 | Заболотье | деревня | √ 0 |
| 7 | <u>Исаково</u> | деревня | 7 46 |
| 8 | <u>Конаково</u> | деревня | ≯ 21 |
| 9 | <u>Лужки</u> | деревня | √ 9 |
| 10 | Михайловского лесничества | посёлок | \ 2 |
| 11 | <u>Михайловское</u> | село | \ 146 |
| 12 | <u>Новомихайловское</u> | деревня | ≯ 62 |
| 13 | Пудово-Сипягино | деревня | 7 3 |
| 14 | Секерино | посёлок | \ 125 |
| 15 | Сенькино-Секерино | деревня | ≯ 64 |

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

| 16 | Терехово | деревня | \ 18 |
|----|------------|---------------------------------|---------------|
| 17 | Шишкин Лес | посёлок, административный центр | \ 3913 |
| 18 | Ярцево | 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

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Январь – февраль 2023 года

1. В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе **ВВП вырос на +0,2% м/м SA**. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до **-3,2% г/г** после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%).

Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить **строительство**. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

- **2. Индекс промышленного производства** в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на **+0,2% м/м SA**. В годовом выражении спад замедлился до **-2,4% г/г** после **-4,3% г/г** в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.
- **2.1.** Рост **обрабатывающих производств** в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил **+0,8% м/м SA** к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до **-2,3% г/г** после -5,7% г/г месяцем ранее.

Основной положительный вклад — кардинальное изменение динамики в **машиностроительном комплексе**. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

- **2.2.** Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности **-0,4% м/м SA** к декабрю прошлого года. В годовом выражении **-3,1% г/г** после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса $(+14,2\% \ \Gamma/\Gamma)$.
- **3.** Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9.9% г/г в январе после +6.9% г/г и +5.1% г/г в декабре—ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5.2% г/г). В помесячном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0.3% м/м SA после роста на +2.0% м/м SA в декабре.
- **4.** В **сельском хозяйстве** в январе 2023 г. рост составил **+2,7% г/г** после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г.

В животноводстве производство **мяса** в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), **молока** – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), **яиц** – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

- **5.** В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).
- **6. Потребительский спрос** в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению 1 в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее.

Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил **11,8% г/г**, (по итогам 2022 г. – 11,9%).

По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г.

В целом по **промышленности** в январе 2023 г. цены снизились на **-4,6%** (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

- **8.** Ситуация **на рынке труда** остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).
- **9. Реальные располагаемые денежные доходы** населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0.9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3.1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -1.0% г/г).

В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражение – снижение на -1,0% г/г.

| ТАБЛИЦА 1 | . ПОКАЗАТЕЛИ | ДЕПОВОИ АКТИВНОСТ | и |
|-----------|--------------|--------------------------|---|

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.23 | 2022 | IVKB22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | Шкв22 | ІІкв22 | IKB22 | 2021 |
|--|--------|---------|---------------|-------------|--------|-------------------|-------|--------|-------|------|
| | • | Экон | номическая ак | тивность | • | | • | • | | |
| ввп | -3,2 | -2,1 | -3,9 | -4,21 | -3,81 | -4,0 ¹ | -3,0 | -3,8 | 3,8 | 5,6 |
| Сельское хозяйство | 2,7 | 10,2 | 9,4 | 6,1 | 8,2 | 10,9 | 12,7 | 8,4 | 5,4 | -0,4 |
| Строительство | 9,9 | 5,2 | 6,9 | 6,9 | 5,1 | 8,7 | 5,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| Розничная торговля | -6,6 | -6,7 | -9,5 | -10,5 | -7,9 | -10,0 | -9,4 | -9,8 | 3,5 | 7,8 |
| Оптовая торговля | -12,2 | -14,5 | -19,0 | -16,8 | -18,7 | -22,0 | -22,4 | -15,2 | 3,3 | 5,9 |
| Платные услуги населению | 2,3 | 3,6 | 2,4 | 2,5 | 2,6 | 1,7 | 1,6 | 0,2 | 7,9 | 17,2 |
| Общественное питание | 13,0 | 4,7 | 10,1 | 7,4 | 15,2 | 8,3 | 2,7 | -2,1 | 7,7 | 26,7 |
| Грузооборот транспорта | -2,2 | -2,6 | -5,6 | -4,5 | -5,6 | -6,7 | -5,4 | -3,0 | 4,2 | 5,6 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | - | - | - | - | 3,1 | 4,1 | 12,8 | 7,7 |
| Промышленное производство | -2,4 | -0,6 | -3,0 | -4,3 | -1,8 | -2,6 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -3,1 | 0,8 | -2,5 | -2,6 | -2,3 | -2,6 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | -2,3 | -1,3 | -3,4 | -5,7 | -1,6 | -2,4 | -1,8 | -3,9 | 4,9 | 7,4 |
| Индекс потребительских цен | 11,8 | 11,9 | 12,2 | 11,9 | 12,0 | 12,6 | 14,4 | 16,9 | 11,5 | 8,4 |
| | | Рынок 1 | руда и доход | ы населения | | | | | | |
| Реальная заработная плата | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | -1,0 | 0,5 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| Номинальная заработная плата | | | | • | | • | • | • | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 12,6 | 12,7 | 12,6 | 12,3 | 13,1 | 12,2 | 10,6 | 15,0 | 11,5 |
| Реальные денежные доходы | | | | | • | • | | • | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | -1,4 | 0,4 | - | - | - | -2,5 | -2,2 | -1,6 | 3,8 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | -1,0 | 0,9 | _ | | - | -3,1 | -0,6 | -1,6 | 3,2 |
| Численность рабочей силы | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,0 | -0,6 | -0,7 | -1,1 | -0,4 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| млн чел. | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 74,9 | 75,1 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 76,1 | - | 74,6 | 74,5 | 74,7 | 74,7 | 74,8 | 75,1 | 75,2 | - |
| Численность занятых | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,9 | 0,4 | -0,2 | -0,5 | 0,2 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| млн чел. | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,1 | 72,4 | 72,1 | 72,2 | 71,9 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 73,5 | - | 71,9 | 71,7 | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 72,0 | 72,1 | - |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.23 | 5055 | IVxx22 | дек.22 | H0#.22 | DET.22 | Illen55 | BKB25 | hs22 | 2021 |
|---|------------|-------|------------|-------------|------------|------------|---------|-------|-------|-------|
| Численность безработных | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -17,1 | -58,7 | -13.5 | -13,8 | -15,1 | -11,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| млн чел. | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,8 | 2.7 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3.1 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 2.7 | 17.6 | 2.8 | 2.7 | 2.7 | 2,9 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 14 |
| Уровень занитости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,0 | - 27 | 59,3 | 59,2 | 59,4 | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | æ |
| Уровень безработицы | E-COLD TO | 5-7-5 | 1000 | Property of | Get 5 C | 3000 | | 0.00 | 50 | 9000 |
| в % к рабочей силе SA | 3,6 3,5 | 3,9 | 3,7 3,7 | 3,7 | 3,7 3,7 | 3,9 3,8 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,8 |

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

| в % к соотв. пермоду предъядущего годя | яна.23 | 2022 | (Vxn22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | illion22 | llsn22 | ten22 | 2021 |
|--|--------|-------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|-------|------|
| Промышленное производство | -2,4 | -0,6 | -3,0 | 4,3 | -1,8 | -2,6 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| Добыча попезных ископаемых | -3,1 | 0,8 | -2,5 | 2.6 | -2,3 | -2.6 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| добыча угля | -3,5 | -0,8 | 0,9 | 5,8 | +0,8 | -2,3 | -2,4 | -2,7 | 1,0 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | -3,2 | 0,7 | -2.5 | -2,1 | -2,1 | -3,4 | 0,0 | -2,0 | 7,5 | 2,6 |
| добыча метаплических руд | -3,1 | 4,5 | -7,3 | -8,6 | -6,5 | -6,8 | -7.4 | -3,3 | 6,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 14,2 | 5,6 | 5,6 | 11,2 | -4,5 | 9,6 | 4,5 | 9,1 | 3,0 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полеоных ископаемых | -6.5 | 5,6 | -3,1 | -8,7 | -0,5 | 2,0 | 5,9 | 6,1 | 17,1 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | -2,3 | -1,3 | -3,4 | -6,7 | -1,6 | -2,4 | -1,8 | -3,9 | 4,9 | 7,4 |
| пищевая промышленность | 3,9 | 0,5 | 0,6 | 1,1 | 0,9 | -0,1 | -1,2 | -0,9 | 4,0 | 4,6 |
| e m.v. | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 4,4 | 0.4 | 0,6 | 0,5 | 1,1 | 0,1 | -1,5 | -0,6 | 3,5 | 4,2 |
| налитки | 7,1 | 3,1 | -0,9 | -1,8 | -1,0 | 0,0 | 2,1 | 3,2 | 9,7 | 7.6 |
| табачные изделия | -16,6 | -7.1 | 6,6 | 24,2 | 3,7 | 4,9 | -6,6 | -22,7 | 4,8 | 2,3 |
| пёская промышленность | 1,3 | -2,0 | 1,0 | -0,5 | 1,4 | 2,3 | -2,2 | -6,1 | -0,4 | 11,6 |
| a m. v. | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -8,8 | -8,3 | -9,3 | -14,1 | -6,4 | -7,2 | -10,7 | -8.5 | -4,5 | 15,1 |
| odewda | 5,5 | 2,1 | 10,5 | 10,4 | 8,8 | 12.2 | 4,0 | -5,8 | -0.1 | 7,4 |
| хожа и изделия из неё | 9,1 | -1,7 | -5,9 | -5,5 | -4,6 | +7,6 | -3,5 | -2,6 | 6,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | -12.7 | -3,7 | -9,4 | -12.2 | -8,5 | -7,1 | -6,9 | -3,5 | 6,3 | 10,5 |
| e m.v. | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нев | -22,1 | -12,5 | -20,3 | -19,1 | -21,6 | -20,1 | -20,0 | -10,8 | 2,6 | 11,9 |
| бумага и бумакные изделия | -9,4 | 0,0 | -3,7 | -9,1 | -0,5 | -1,4 | 0,9 | -3,2 | 8.7 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 1,4 | 7,8 | 1,2 | 4,1 | 0,0 | 8,8 | 2,3 | 15,1 | 15,1 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 0,0 | -0,4 | 0,1 | 1,1 | -0,9 | 0,1 | 0,8 | -5,4 | 3,0 | 3,6 |
| имический комплект | -4,6 | -1,5 | -7,2 | -8,9 | -5,1 | -5,9 | -1,7 | -1,5 | 6,1 | 8,7 |
| # M.Y. | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | -5,0 | -3,8 | -5,9 | -5,4 | -5,6 | -6,6 | 4,6 | -6,7 | 2.0 | 7.1 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | -6,2 | 8,6 | -19,2 | -30,7 | -14,6 | -7,9 | 14,7 | 26,0 | 24,0 | 14,3 |
| резимовые и пластмассовые изделия | -1.7 | -0.8 | -2.5 | 4.6 | -1.0 | -1.8 | -3.5 | -3.6 | 7.4 | 10.5 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.23 | 2022 | IVкв22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | Шкв22 | ІІкв22 | Ікв22 | 2021 |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------------|------|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -9,0 | -0,2 | -8,0 | -10,3 | -8,6 | -5,7 | -2,0 | 1,8 | 11,0 | 9,3 |
| металлургический комплекс | -2,0 | 1,1 | -0,2 | -2,0 | 2,4 | -0,6 | 3,4 | -3,9 | 6,0 | 4,1 |
| в т.ч. металлургия | -3,8 | -0,8 | -2,5 | -3,0 | -2,1 | -2,5 | -0,5 | -3,1 | 3,2 | 1,7 |
| готовые металлические изделия | 3,6 | 7,0 | 6,8 | 1,1 | 16,2 | 5,1 | 15,3 | -6,5 | 14,7 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | -2,6 | -8,6 | -11,6 | -15,4 | -7,4 | -7,3 | -12,4 | -10,3 | 2,8 | 11,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 5,5 | 1,7 | -2,4 | -8,2 | -9,0 | 18,1 | -0,3 | 5,1 | 9,2 | 9,9 |
| электрооборудование | 0,7 | -3,7 | -2,0 | -5,8 | 1,1 | 0,2 | -5,1 | -7,7 | -0,2 | 7,7 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | -22,0 | 1,9 | -5,2 | -3,9 | -5,3 | -7,0 | -4,2 | 3,1 | 18,7 | 17,1 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | -54,6 | -44,7 | -48,5 | -47,4 | -52,6 | -45,3 | -51,4 | -62,9 | -14,3 | 14,6 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 27,4 | -4,2 | -5,5 | -12,9 | 13,6 | -9,1 | -7,6 | -1,9 | 0,1 | 10,5 |
| прочие производства | -3,7 | -4,2 | -5,1 | -8,0 | -0,8 | -4,1 | -9,5 | -3,3 | 2,4 | 4,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| мебель | 0,5 | -2,6 | 0,2 | 3,8 | 0,8 | -4,5 | -9,1 | -8,2 | 7,0 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | -5,6 | -2,5 | -5,4 | -6,2 | -3,5 | -6,4 | -8,0 | -3,5 | 8,9 | 6,8 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -4,3 | -4,8 | -6,2 | -10,9 | -0,7 | -3,6 | -9,8 | -2,2 | 0,4 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,7 | 0,1 | -0,2 | 0,0 | 1,5 | -2,4 | -0,2 | 2,0 | -0,8 | 7,1 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -7,5 | -6,1 | -8,9 | -8,2 | -10,7 | -8,0 | -10,1 | -8,9 | 5,0 | 12,6 |
| | | • | | | | | | | • | - |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

| | янв.23 | 2022 | IVкв22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | Шкв22 | ІІкв22 | IKB22 | 2021 |
|--|--------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|------|
| Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель) | 49,0 | 77,5 | 63,2 | 50,2 | 66,7 | 71,9 | 76,2 | 80,6 | 90,5 | 69,1 |
| (урс доллара в среднем за период) | 69,2 | 67,5 | 62,3 | 65,3 | 60,9 | 60,9 | 59,4 | 66,0 | 84,7 | 73,6 |
| Ключевая ставка (на конец периода) | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 9,5 | 20,0 | 8,50 |
| Процентные ставки (в % годовых) | | | | | | • | • | | | • |
| По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 10,1 | 8,8 | 8,6 | 8,6 | 9,1 | 9,0 | 11,5 | 11,2 | 7,8 |
| По рублёвым жилищным кредитам | 7,9 | 7,1 | 7,1 | 6,7 | 7,1 | 7,4 | 6,7 | 6,7 | 8,0 | 7,5 |
| По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 7,9 | 7,3 | 7,3 | 7,3 | 7,3 | 7,1 | 8,7 | 8,5 | 5,3 |
| Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки) | | | | | | | | | | |
| Кредит экономике | 14,2 | 13,5 | 13,5 | 14,2 | 13,4 | 12,8 | 11,5 | 12,0 | 17,2 | 12,9 |
| Кредиты организациям | 17,1 | 13,1 | 15,7 | 16,9 | 15,4 | 14,7 | 11,9 | 10,5 | 14,3 | 9,6 |
| Жилищные кредиты | 16,9 | 20,3 | 17,4 | 17,6 | 18,1 | 16,5 | 17,0 | 20,8 | 27,1 | 25,7 |
| Потребительские кредиты | 2,3 | 8,6 | 2,9 | 2,5 | 2,7 | 3,4 | 5,1 | 9,3 | 18,4 | 14,3 |
| Выдачи жилищных рублёвых | -13,9 | -15,5 | -2,2 | 8,7 | -7,8 | -10,6 | -2,3 | -63,7 | 13,8 | 28,1 |

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Январь 2023 года

Российская промышленность в начале 2023 года сохранила тренд на восстановление и показала рост в отдельных отраслях.

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0.2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2.4% г/г после -4.3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост обрабатывающих производств в январе 2023 года с учётом фактора сезонности рост составил +0.8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2.3% г/г после -5.7% г/г месяцем ранее.

Кардинально изменилась динамика в **машиностроительном комплексе**. Рост по итогам января составил **+8,1% м/м SA** к декабрю 2022 года. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: **-2,6% г/г** после -15,4% г/г месяцем ранее. При этом опережающими темпами росли производства **компьютеров**, **электроники и оптики** (+5,5% г/г после -8,2% г/г), а также **электрического оборудования** (+0,7% г/г после -5,8% г/г). Двухзначные темпы роста демонстрирует производство **прочих транспортных средств и оборудования** (+27,4% г/г).

В январе были зафиксирован рост в **пищевой промышленности** (+3,9% г/г), благодаря росту производства **пищевых продуктов** и **напитков** (+4,4% г/г и +7,1% г/г соответственно). Сокращение выпуска наблюдалось только в производстве табачных изделий (-16,6% г/г).

Производство кокса и нефтепродуктов в январе демонстрировало околонулевую динамику как в годовом выражении (+0.0% г/г), так и в месячном с учётом фактора сезонности (-0.1% м/м SA.)

Экспортно ориентированные отрасли показали неравномерную динамику. Так, сдерживающее влияние на темпы роста промышленного производства в январе продолжает оказывать деревообрабатывающий комплекс (-12,7% г/г после -12,2% г/г месяцем ранее).

В то же время показатели **металлургического комплекса** в январе сохранились на уровне декабря 2022 г. (-2,0% г/г), в том числе за счёт роста **производства готовых металлических изделий** (+3,6% г/г). С учётом фактора сезонности динамика металлургического комплекса показывает рост +1,6% м/м SA.

В химическом комплексе в январе ситуация улучшилась — рост к предыдущему месяцу с учётом сезонности +2,0% м/м SA, в годовом — заметное сокращение падения до -4,6% г/г после -8,9% г/г месяцем ранее, в первую очередь, за счёт улучшения динамики в фармацевтической промышленности (-5,0% г/г после -30,7% г/г).

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4 м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражение **-3,1% г**/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса $(+14,2\% \ \Gamma/\Gamma)$.

Таблица 1. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.23 | 2022 | IVkB22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | IIIкв22 | ІІкв22 | IKB22 | 2021 |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-------|------|
| Промышленное производство | -2,4 | -0,6 | -3,0 | -4,3 | -1,8 | -2,6 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -3,1 | 0,8 | -2,5 | -2,6 | -2,3 | -2,6 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| добыча угля | -3,5 | -0,8 | 0,9 | 5,8 | -0,8 | -2,3 | -2,4 | -2,7 | 1,0 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | -3,2 | 0,7 | -2,5 | -2,1 | -2,1 | -3,4 | 0,0 | -2,0 | 7,5 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -3,1 | -4,5 | -7,3 | -8,6 | -6,5 | -6,8 | -7,4 | -3,3 | 0,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 14,2 | 5,6 | 5,6 | 11,2 | -4,3 | 9,6 | 4,5 | 9,1 | 3,0 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -6.5 | 5,6 | -3,1 | -8,7 | -0,5 | 2,0 | 5,9 | 6,1 | 17,1 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | -2,3 | -1,3 | -3,4 | -5,7 | -1,6 | -2,4 | -1,8 | -3,9 | 4,9 | 7,4 |
| пищевая промышленность | 3,9 | 0,5 | 0,6 | 1,1 | 0,9 | -0,1 | -1,2 | -0,9 | 4,0 | 4,6 |
| 6 m.4. | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 4,4 | 0,4 | 0,6 | 0,5 | 1,1 | 0,1 | -1,5 | -0,6 | 3,5 | 4,2 |
| напитки | 7,1 | 3,1 | -0,9 | -1,8 | -1,0 | 0,0 | 2,1 | 3,2 | 9,7 | 7,6 |
| табачные изделия | -16,6 | -7,1 | 6,6 | 24,2 | 3,7 | -4,9 | -6,6 | -22,7 | -4,8 | 2,3 |
| лёгкая промышленность | 1,3 | -2,0 | 1,0 | -0,5 | 1,4 | 2,3 | -2,2 | -6,1 | -0,4 | 11,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -8,8 | -8,3 | -9,3 | -14,1 | -6,4 | -7,2 | -10,7 | -8,5 | -4,5 | 15,1 |
| одежда | 5,5 | 2,1 | 10,5 | 10,4 | 8,8 | 12,2 | 4,0 | -5,8 | -0,1 | 7,4 |
| кожа и изделия из неё | 9,1 | -1,7 | -5,9 | -5,5 | -4,6 | -7,6 | -3,5 | -2,6 | 6,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | -12,7 | -3,7 | -9,4 | -12,2 | -8,5 | -7,1 | -6,9 | -3,5 | 6,3 | 10,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из неё | -22,1 | -12,5 | -20,3 | -19,1 | -21,6 | -20,1 | -20,0 | -10,8 | 2,6 | 11,9 |
| бумага и бумажные изделия | -9,4 | 0,0 | -3,7 | -9,1 | -0,5 | -1,4 | 0,9 | -3,2 | 6,7 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 1,4 | 7,8 | 1,2 | -4,1 | 0,0 | 8,8 | 2,3 | 15,1 | 15,1 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 0,0 | -0,4 | 0,1 | 1,1 | -0,9 | 0,1 | 0,8 | -5,4 | 3,0 | 3,6 |
| химический комплекс | -4,6 | -1,5 | -7,2 | -8,9 | -6,1 | -5,9 | -1,7 | -1,5 | 6,1 | 8,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | -5,0 | -3,8 | -5,9 | -5,4 | -5,6 | -6,6 | -4,6 | -6,7 | 2,0 | 7,1 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | -6,2 | 8,6 | -19,2 | -30,7 | -14,6 | -7,9 | 14,7 | 26,0 | 24,0 | 14,3 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -1,7 | -0,8 | -2,5 | -4.6 | -1,0 | -1,8 | -3.5 | -3,6 | 7,4 | 10,5 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.23 | 2022 | IVкв22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | Шкв22 | ІІкв22 | Ікв22 | 2021 |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|------|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -9,0 | -0,2 | -8,0 | -10,3 | -8,6 | -5,7 | -2,0 | 1,8 | 11,0 | 9,3 |
| металлургический комплекс | -2,0 | 1,1 | -0,2 | -2,0 | 2,4 | -0,6 | 3,4 | -3,9 | 6,0 | 4,1 |
| в т.ч. металлургия | -3,8 | -0,8 | -2,5 | -3,0 | -2,1 | -2,5 | -0,5 | -3,1 | 3,2 | 1,7 |
| готовые металлические изделия | 3,6 | 7,0 | 6,8 | 1,1 | 16,2 | 5,1 | 15,3 | -6,5 | 14,7 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | -2,6 | -8,6 | -11,6 | -15,4 | -7,4 | -7,3 | -12,4 | -10,3 | 2,8 | 11,8 |
| 6 m.4. | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 5,5 | 1,7 | -2,4 | -8,2 | -9,0 | 18,1 | -0,3 | 5,1 | 9,2 | 9,9 |
| электрооборудование | 0,7 | -3,7 | -2,0 | -5,8 | 1,1 | 0,2 | -5,1 | -7,7 | -0,2 | 7,7 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | -22,0 | 1,9 | -5,2 | -3,9 | -5,3 | -7,0 | -4,2 | 3,1 | 18,7 | 17,1 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | -54,6 | -44,7 | -48,5 | -47,4 | -52,6 | -45,3 | -51,4 | -62,9 | -14,3 | 14,6 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 27,4 | -4,2 | -5,5 | -12,9 | 13,6 | -9,1 | -7,6 | -1,9 | 0,1 | 10,5 |
| прочие производства | -3,7 | -4,2 | -5,1 | -8,0 | -0,8 | -4,1 | -9,5 | -3,3 | 2,4 | 4,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| мебель | 0,5 | -2,6 | 0,2 | 3,8 | 0,8 | -4,5 | -9,1 | -8,2 | 7,0 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | -5,6 | -2,5 | -5,4 | -6,2 | -3,5 | -6,4 | -8,0 | -3,5 | 8,9 | 6,8 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -4,3 | -4,8 | -6,2 | -10,9 | -0,7 | -3,6 | -9,8 | -2,2 | 0,4 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,7 | 0,1 | -0,2 | 0,0 | 1,5 | -2,4 | -0,2 | 2,0 | -0,8 | 7,1 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -7,5 | -6,1 | -8,9 | -8,2 | -10,7 | -8,0 | -10,1 | -8,9 | 5,0 | 12,6 |

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 21 по 27 февраля 2023 г. цены снизились на -0,02%. В годовом выражении рост цен замедлился до 11,01% г/г.

Основной вклад в снижение цен внесло удешевление продовольственных товаров (-0.10% после 0.11% неделей ранее) за счет как плодоовощной продукции, так и остальных продуктов питания.

Также дефляция фиксируется и в секторе услуг1 (-0,09%) на фоне снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы и санаторно-оздоровительные услуги.

В секторе непродовольственных товаров цены не изменились (0,00%).

Потребительская инфляция с 21 по 27 февраля

- 1. За неделю с 21 по 27 февраля цены снизились на -0,02%. В годовом выражении рост цен замедлился до 11,01% г/г.
- 2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,10% (рост на 0,11% неделей ранее) за счет как удешевления плодоовощной продукции (-0,80% после роста на 1,16% неделей ранее), так и снижения цен на продовольственные товары за исключением овощей и фруктов (-0,10% после -0,06%). Продолжили дешеветь мясопродукты, масла и жиры, мука, макаронные и крупяные изделия. Замедлился рост цен на яйца, хлеб и хлебобулочные товары.

Вместе с тем на прошедшей неделе возобновился рост цен на молоко и молочную продукцию, продолжает дорожать сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены не изменились (0,00% после снижения цен на -0,12% на предыдущей неделе).

Замедлилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,69% после снижения на -1,48% неделей ранее), строительные материалы (-0,21% после -0,58%), моющие и чистящие средства. На легковые автомобили цены на прошедшей неделе не изменились.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе зафиксирована дефляция (-0,09% после роста на 0,32% неделей ранее). На туристические услуги цены снизились (-1,36% после роста на 2,55%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы и снижения цен на услуги санаториев. На бытовые услуги рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,11%).

Мировые рынки

5. На неделе с 21 по 27 февраля на мировых рынках продовольствия цены преимущественно снижались. Темп прироста цен варьировался от -5,4% до +1,2% (от -2,7% до +12,8% неделей ранее). В годовом выражении в феврале стоимость товаров уменьшилась в среднем на -4,4% Γ / Γ .

На рассматриваемой неделе продолжили снижаться цены на пшеницу в США (-5,4%) и во Франции (-2,9%), кукурузу (-5,4%), сахар-сырец (-5,1%), соевые бобы (-2,3%), канадский рапс (-0,8%). Снизились котировки на свинину (-4,9%), соевое (-4,0%) и пальмовое (-2,3%) масла после роста на прошлой неделе.

Цены на говядину выросли (+1,2%) после стабилизации неделей ранее.

- 6. На мировом рынке удобрений цены снизились (-2,2% после +3,7% на предыдущей неделе) за счет сокращения стоимости азотных (-4,3%) удобрений. Отмечается стабилизация цен на смешанные удобрения. В годовом выражении в феврале цены упали на -33,1% г/г.
- 7. На мировом рынке черных металлов цены стабилизировались (-0,2% после +1,8% неделей ранее). Подешевела железная руда (-1,7%) и металлический прокат (-0,5%). Цены на металлический лом (+1,4%) выросли на отчетной неделе, а на арматуру стабилизировались. В годовом выражении в феврале черные металлы подешевели на -7,6% г/г.

На рынке цветных металлов котировки снизились (-4,6% после $\pm 2,0\%$). Цены на алюминий (-3,6%), медь (-4,0%) и никель (-6,3%) сократились после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в феврале котировки цветных металлов снизились в среднем на -6,6% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 ФЕВРАЛЯ (РОССТАТ)

| | | 202 на 1 | | 22 год 25 фев | | |
|--|----------|-------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| | 8/8 | с начала месяца | 21 - 27 фев | 14 - 2 0 фев | с начала месяца | феврал ь (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 11,01 | 0,44 | -0,02 | 0,06 | 0,99 | 1,17 |
| Продовольственные товары | 9,62 | 0,80 | -0,10 | 0,11 | 1,38 | 1,56 |
| - без плодоовощной продукции | 10,12 | -0,06 | -0,10 | -0,06 | 0,81 | 0,96 |
| - плодоовощная продукция | 5,13 | 8,22 | -0,80 | 1,16 | 5,27 | 5,66 |
| Непродовольственные товары | 11,19 | -0,15 | 0,00 | -0,12 | 0,80 | 0,78 |
| - без бензина | 12,76 | -0,16 | 0,00 | -0,13 | 0,90 | 0,88 |
| - бензин автомобильный | -0,20 | -0,08 | -0,02 | -0,02 | 0,11 | 0,11 |
| Услуги | - | 0,73 | -0,09 | 0,32 | - | - |
| Основные со | циально | | | ьственные | товары | |
| Баранина | 9,93 | Мясоиг 0,15 | тица 0,20 | -0,06 | 0,74 | 0,75 |
| Барапина Говядина | 13,38 | 0,13 | 0,20 | -0,09 | 1,27 | 1,54 |
| Свинина | -0,47 | -0,93 | -0,04 | 0,17 | -0,90 | -1,02 |
| Куры | -2,51 | -1,40 | -0,51 | -0,36 | -0,61 | -0,78 |
| | | , | изделия, кр | • | , | -3,70 |
| Хлеб | 10,32 | 0,13 | 0,02 | 0,08 | 0,94 | 1,11 |
| Рис | 20,41 | -0,54 | -0,08 | -0,28 | 0,80 | 0,90 |
| Пшено | 0,80 | -0,66 | -0,28 | 0,00 | -1,10 | -1,47 |
| Мука | 3,80 | -2,15 | -0,45 | -0,70 | 1,34 | 0,80 |
| Крупа гречневая | -17,44 | -3,36 | -0,99 | -0,47 | 1,34 | 1,54 |
| П | рочие пр | 1 | твенные т | овары | | |
| Яйца ———————————————————————————————————— | -1,10 | 2,74 | 0,69 | 1,11 | -0,10 | -0,22 |
| Caxap | 6,48 | -0,19 | 0,13 | 0,05 | 1,82 | 2,21 |
| Молоко | 10,39 | 0,21 | 0,10 | -0,03 | 1,97 | 2,21 |
| Масло сливочное | 9,93 | -0,23 | -0,02 | -0,08 | 2,40 | 2,63 |
| Рыба | 9,79 | 0,36 | -0,03 | -0,21 | -0,03 | -0,08 |
| Масло подсолнечное | 4,22 | -0,60 | -0,15 | -0,32 | 0,09 | 0,00 |
| Соль | 22,53 | -0,55 | -0,19 | -0,10 | 0,93 | 1,18 |
| Чай | 18,28 | -0,69 | -0,20 | -0,36 | 1,66 | 1,70 |
| Вермишель | 8,42 | -1,06 | -0,56 | -0,51 | 1,90 | 2,04 |
| Консервы мясные | 16,12 | етское п 1,94 | <i>итание</i> 0,54 | 0,65 | 1,81 | 1,73 |
| Смеси сухие молочные | 16,14 | 0,16 | 0,12 | -0,23 | 1,59 | 1,80 |
| Консервы овощные | 16,48 | 0,10 | 0,02 | 0,02 | 1,46 | 1,79 |
| Консервы фруктово-ягодные | 15,11 | 0,06 | -0,08 | 0,02 | 2,44 | 2,76 |
| консервы фруктово-и одные | | - | я продукци | • | 2,44 | 2,70 |
| Пук | 71,10 | 33,70 | 3,43 | 6,92 | 0,64 | 0,92 |
| Томаты | 7,09 | 15,29 | 2,42 | 4,03 | 8,70 | 9,75 |
| Морковь | -9,95 | 6,88 | 1,16 | 0,67 | 6,02 | 7,00 |
| Яблоки | 4,91 | 2,21 | 0,46 | 0,60 | 1,68 | 1,84 |
| Капуста | -60,87 | -0,61 | -0,35 | -0,76 | 9,10 | 10,57 |
| Картофель | -26,27 | 4,47 | -0,44 | 0,98 | 0,17 | 0,18 |
| Огурцы | 25,51 | 6,47 | -7,57 | -2,12 | 6,62 | 8,46 |
| Отд | ельные н | епродово | льственны | е товары | | |
| Медикаменты | 11,09 | 0,35 | 0,10 | -0,09 | 1,31 | 0,79 |
| Автомобиль отечественный | 26,59 | 0,02 | 0,01 | 0,01 | 0,16 | 0,17 |
| Автомобиль иностранный | 34,16 | -0,08 | -0,01 | -0,25 | 1,20 | 1,51 |
| Бензин | -0,20 | -0,08 | -0,02 | -0,02 | 0,11 | 0,11 |
| Строительные материалы | 0,17 | -1,69 | -0,21 | -0,58 | 0,77 | 0,90 |
| | | о до | | 0.44 | 1 | 0.57 |
| Бытовые | - 11.45 | 0,70 | 0,11 | 0,11 | - | 0,57 |
| Регулируемые | 11,45 | 0,15 | 0,01 | 0,04 | - | 0,80 |
| Туристические | 28,18 | 4,17 | -1,36 | 2,55 | 5,08 | 4,60 |

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 21 ПО 27 ФЕВРАЛЯ

| 2023 a. | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|------------|------------|-----------|-----------|--------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| | с начала февраля | 27.02.2023 | 21.02.2023 | 21-27 фев | 14-20 фев | Февраль (с нач. года) | февраль (a/a) | февраль (м/м) | январь (м/м) | 22/21 |
| | Продов | ольствие | | | | | | | | |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | -6,7 | 261 | 276 | -5,4 | -2,7 | -10,4 | -6,2 | 1,2 | -1,3 | 28,7 |
| Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т | -5,0 | 297 | 306 | -2,9 | -2,2 | -10,3 | -0,7 | -1,4 | -3,7 | 26,3 |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | -5,3 | 253 | 268 | -5,4 | -0,7 | -5,2 | 3,3 | 0,1 | 3,1 | 19,3 |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | -1,6 | 571 | 569 | 0,4 | 0,0 | 3,0 | 14,5 | 3,0 | -0,4 | 14,7 |
| Сахар-сырец (Межхонтинентальная биржа фьючерс), долл./т | -6,9 | 446 | 470 | -5,1 | -0,7 | 1,0 | 16,8 | 6,8 | -0,7 | 5,5 |
| Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючеро), долл./т | -1,6 | 556 | 569 | -2,3 | -0,8 | -0,7 | -3,8 | 1,1 | 2,5 | 10,6 |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | -3,0 | 1333 | 1388 | -4,0 | 2,1 | -5,7 | -9,1 | -2,5 | -1,9 | 20,9 |
| Канадский рапс (Межхонтинентальная биржа фьючерс), долл./т | -1,7 | 615 | 619 | -0,8 | -0,6 | -3,0 | -23,1 | -0,8 | -1,8 | 6,5 |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т | 0,8 | 978 | 1000 | -2,3 | 2,6 | -5,1 | -35,9 | -3,3 | 0,1 | 10,7 |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 1,6 | 4171 | 4120 | 1,2 | -0,1 | 3,0 | 13,3 | 2,9 | -0,9 | 14,0 |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 13,1 | 1868 | 1964 | -4,9 | 12,8 | -3,4 | -17,6 | 1,9 | -6,9 | 6,7 |
| | Индексг | родоволь | твенных ц | ен ФАО | • | • | | | | |
| M/M | - | - | - | - | - | - | - | - | -0,8 | - |
| nir | - | - | - | - | - | - | - | - | -3,3 | 14,3 |
| | | Удобр | ения | | | | | | | |
| Смещанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т | -7,8 | 550 | 550 | 0,0 | 0,0 | -11,3 | -24,4 | -7,8 | -1,3 | 25,7 |
| Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючеро, долл./т | -7,6 | 333 | 348 | -4,3 | 7,3 | -30,4 | -41,8 | -17,8 | -18,5 | 27,0 |
| | Чер | ные и цвет | ные метал | лы | | | | | | |
| Железная руда (фьючерс Далянь), долл/т | 1,1 | 131 | 133 | -1,7 | 4,5 | 5,4 | 9,6 | 1,8 | 8,4 | -21,4 |
| Лом черных металлов (фьючеро LME), долл./т | 4,2 | 431 | 425 | 1,4 | 2,5 | 11,4 | -15,4 | 3,5 | 6,7 | -3,9 |
| Арматура (фьючеро LME), долл./т | 1,6 | 700 | 700 | 0,0 | 0,3 | 5,3 | -4,8 | 2,7 | 2,8 | 7,0 |
| Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т | 2,8 | 637 | 641 | -0,5 | -0,2 | 11,5 | -19,7 | 3,6 | 7,9 | -17,8 |
| Алюминий (фьючеро LME), долл./т | -10,0 | 2379 | 2468 | -3,6 | 2,1 | 0,0 | -23,9 | -3,0 | 3,7 | 9,5 |
| Медь (фьючерс LME), долг./т | -4,2 | 8833 | 9201 | -4,0 | 2,2 | 5,5 | -9,7 | -0,9 | 7,4 | -5,1 |
| Никель (фьючерс LME), долл./т | -16,3 | 25398 | 27105 | -6,3 | 1,8 | -15,5 | 13,9 | -5,5 | -2,5 | 41,8 |

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка на 3,6%,
- индивидуальных домов на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов,

производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства привели к дисбалансу в строительной инфраструктуре, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и временную отрицательную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу незначительного снижения цен на фоне

снижения количества сделок. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим, риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. Предположительно, в первой половине 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

- 1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
- 2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

- 3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
- 4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объём сделок немного сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.
- 5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство выше указанных объектов.

Источники:

- 1. Социально-экономическое положение России
- 2. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf,
- 3. http://www.cbr.ru/ http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
- https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/?id_38=69444gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
 - 5. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

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 2023

Основные экономические и социальные показатели

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| | Январь 2023 г. | В % к | | Справочно январь 2022 г. в % к | | |
|---|-------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| | | январю 2022 года | декабрю 2022 года | январю 2021 г. | декабрю 2021 г. | |
| Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾ | х | 103,6 | 63,0 | 116,5 | 62,5 | |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн. рублей: | | | | | | |
| Добыча полезных ископаемых | 1018,7 | 130,4 | 81,7 | 120,6 ²⁾ | 78,2 ²⁾ | |
| Обрабатывающие производства | 289331,3 | 108,3 | 62,3 | 130,42) | 59,32) | |
| Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха | 42084,2 | 112,6 | 100,2 | 107,9 ²⁾ | 97,2 ²⁾ | |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 9696,2 | 114,4 | 94,9 | 116,1 ²⁾ | 68,7 ²⁾ | |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей | 35377,0 | 86,6 | 34,6 | 142,73) | 44,7³) | |

_

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

²⁾ Данные за 2022 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

Основные социальные и экономические показатели

| | | | | | окончание | |
|--|-------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| | Январь 2023 г. | В % к | | Справочно январь 2022 г. в % к | | |
| | 20231. | январю 2022 года | декабрю 2022 года | январю 2021 г. | декабрю 2021 г. | |
| Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров 1) | 1098,2 | 58,6 | x | 184,6 ²⁾ | x | |
| Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей | 667449,3 | 89,9 | 69,7 | 108,5 | 60,3 | |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 248510,3 | 86,2 | 81,5 | 97,7 | 76,9 | |
| Оборот общественного питания, млн рублей | 12760,8 | 95,8 | 93,5 | 113,4 | 96,7 | |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 62635,0 | 97,9 | 90,6 | 117,4 | 94,6 | |
| Индекс потребительских цен, % | x | 113,5 | 100,9 | 110,8 | 101,5 | |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек | 17135 | 83,3 | 96,1 | 15,9 | 89,2 | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ²⁾ | | | | | | |
| номинальная, рублей | 92464,7 | 111,8 | 131,6 | 111,3 | 128,6 | |
| реальная | x | 98,0 | 130,6 | 101,4 | 127,7 | |

 $^{^{-1)}}$ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. 2 Данные приведены за декабрь 2022 г., декабрь 2022 г. к декабрь 2021 г., декабрь 2021 г. к декабрь 2021 г., декабрь 2021 г. к ноябрю 2021 г. к ноябрю 2021 г.

О социальном и экономическом положении г. Москвы за январь-июль 2022 года

Основные экономические и социальные показатели

І. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| | Январь | В % к | | Справочно | | |
|--|----------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--|
| | 2023 г. | | | январь 2022 г. в % к | | |
| | | январю 2022 г. | декабрю 2022 г. | январю 2021 г. | декабрю 2021 г. | |
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | x | 103,1 | 74,4 | 124,9 | 74,3 | |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей: | | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 14117,5 | 7,7 | 13,1 | 171,6 ²⁾ | 100,82) | |
| обрабатывающие производства | 638115,5 | 77,4 | 66,1 | 156,0 ²⁾ | 78,3 ²⁾ | |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 101003,6 | 139,4 | 88,8 | 81,82) | 72,22) | |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 14817,6 | 93,0 | 38,7 | 110,62) | 77,6 ²⁾ | |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей | 97084,4 | 120,1 | 36,2 | 87,8 ³⁾ | 38,23) | |

¹⁾ 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). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

Основные экономические и социальные показатели

| | | | | | продолжение | |
|---|----------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--|
| | Январь | В % к | | Справочно | | |
| | 2023 г. | | | январь 20 | 22 г. в % к | |
| | | январю 2022 г. | декабрю 2022 г. | январю 2021 г. | декабрю 2021 г. | |
| Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾ | 996,7 | 174,4 | 112,7 | 205,8 | 46,8 | |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 457940,0 | 86,5 | 72,3 | 99,6 | 68,6 | |
| Оборот общественного питания, млн рублей | 40663,1 | 122,7 | 89,0 | 116,1 | 76,8 | |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 227668,3 | 103,0 | 90,7 | 135,2 | 95,7 | |
| Индекс потребительских цен, % | x | 112,1 | 100,9 | 106,7 | 100,6 | |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек | 27,1 | 82,4 | 96,2 | 44,5 | 89,9 | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ²⁾ | | | | | | |
| номинальная, рублей | 185645,3 | 108,6 | 162,6 | 113,4 | 164,4 | |
| реальная | x | 97,2 | 161,5 | 105,9 | 163,0 | |

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

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾Данные за декабрь 2022 г., декабрь 2022 г. к декабрю 2021 г., декабрь 2022 г. к ноябрю 2022 г., январь-декабрь 2022 г. к январю-декабрю 2021 г., декабрь 2021 г. к декабрь 2021 г. к ноябрю 2021 г., январь-декабрь 2021 г. к январю-декабрю 2020 г.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

- 1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.
- 2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.
- 3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.
- 4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.
- 5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.
- 6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).
- 7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

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

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

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения; -

земли населенных пунктов;

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

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

Обзор рынка земельных участков

Основные тенденции рынка, отмечаемые аналитиками, — замедление темпов роста и дефицит качественного предложения. При этом события 2022 года и последовавшая за ними турбулентность в большинстве отраслей экономики существенно изменили тренды, появившиеся за время пандемии и самоизоляции. Период бурного развития закончился, а спрос на загородном рынке смещается в сторону покупки именно земельных участков, а не готовых домов.

• Московская область

По информации с сайта cian.ru, средняя стоимость готового загородного дома в Московской области с 2020 по 2022 год выросла более чем на 60%. В связи с этим покупатели стали чаще интересоваться покупкой земельных участков под самостоятельное строительство. Однако предложение таких участков в Московском регионе сократилось на треть.

Специалисты отмечают, что в период ажиотажного спроса в 2020–2021 годах были распроданы практически все наиболее ликвидные готовые объекты. В связи с этим продавцы подняли цены и на земельные участки. За первые 6 месяцев 2021 года увеличение стоимости по наиболее престижным направлениям составило:

- на Рублево-Успенском шоссе 15%;
- на Ильинском шоссе 14,9%;
- на Новорижском шоссе 12%.

Интересно, что цены на участки по традиционно более дешевым восточному и юговосточному направлениям в это время, наоборот, снизились. В лидерах были Щелковское и Горьковское шоссе — 3 и 4% соответственно, а самые дешевые участки Подмосковья на Егорьевском шоссе продавались в 30 раз дешевле, чем на Рублевке.

По данным анализа рынка, проведенного экспертами «ЦИАН.Аналитики», цены на земельные участки в Московской области в 2022 году росли с меньшей скоростью, хотя темпы их роста все равно были выше, чем у загородных домов, по которым во втором и третьем квартале наблюдается стагнация и сокращение спроса.

Доля желающих купить участок и начать собственное строительство выросла до 40%, хотя еще пару лет назад она стабильно держалась на уровне 30%. Во многом этому способствовало распространение льготной программы ипотеки на ИЖС, которая действует в РФ с декабря 2020 года, а также низкая ключевая ставка ЦБ РФ в 2021 году.

• Коммерческая земля

Тенденции, отмеченные выше, проявляются и при анализе рынка земельных участков коммерческого назначения. Так, в 2021 году в Московской области девелоперы приобрели более 1,4 тыс. га земли, более 90% которой будет отдано под организованное индивидуальное жилищное строительство.

Интерес коммерческих застройщиков вызывают также следующие объекты:

- технопарки;
- склады и логистические комплексы;
- помещения свободного назначения.

Классические бизнес-центры постепенно теряют популярность, так как пандемия довольно существенно изменила подход многих компаний к размещению своих сотрудников. Использование удаленных форматов работы, рост популярности коворкингов и развитие телекоммуникационных платформ привели к сокращению спроса на офисные помещения.

По итогам ценового анализа рынка отмечается существенный рост стоимости коммерческих земельных участков в 3 и 4 кварталах 2021 года. К концу 2022 года цены на их покупку и аренду снизились относительно пиковых значений на 25% и 20% соответственно, однако все равно остались на существенно более высоком уровне, чем в 2020 году.

Эксперты прогнозируют, что в ближайшие 5 лет цены будут относительно стабильными и в самом оптимистичном для рынка варианте вырастут не более чем на 10%.

• Земли промышленного назначения

Участки земли, выделенные под промышленные объекты, не так многочисленны и популярны. В целом этот рынок в последние годы развивается под действием тех же тенденций, что и остальные, хотя и имеет ряд особенностей:

- в крупных городах, как правило, до сих существует довольно много заброшенных территорий и промзон бывших фабрик и заводов. Сейчас они постепенно выкупаются на вторичном рынке и переоформляются под жилую или коммерческую застройку;
- новые участки обычно покупаются в пригородной зоне, так как в городах организовать производство довольно сложно из-за экологических и транспортных ограничений;

- сезонность здесь полностью отсутствует, в отличие, например, от рынка земельных участков под ИЖС, где традиционно периодами наибольшей активности являются весна (февраль апрель) и осень (сентябрь ноябрь);
- наибольшим спросом пользуются участки на относительно недорогих южном и юговосточном направлениях, однако очень важным фактором выбора является транспортная доступность.

События 2022 года обусловили появление новых трендов на этом рынке. В связи с необходимостью замещения импортной продукции ушедших из России брендов федеральные и региональные власти стимулируют открытие новых производств, отдавая для наиболее приоритетных проектов земли промышленного назначения в аренду без торгов. Так, в Москве с начала года под эти цели было выделено более 100 га площади. Предполагается, что на создаваемых предприятиях будет организовано более 9000 рабочих мест.

• Анализ рынка ИЖС

Наибольшей популярностью в 2022 году пользуются недорогие земельные участки без подряда, спрос на которые, по разным оценкам, вырос на 20–50%, что в сложившихся в настоящее время условиях вполне естественно:

- это наиболее доступный сегмент участков под ИЖС. Покупатель может самостоятельно выбирать проект и подрядчика;
- покупка земельного участка часто совершается в инвестиционных целях, при этом дом строится в течение нескольких сезонов;
- цены на стройматериалы стабилизировались, поэтому общий объем затрат на реализацию индивидуального строительства стал более прогнозируемым.

Однако строительство — это долгое и достаточно ответственное мероприятие, поэтому готовые дома по-прежнему востребованы. Процент потребителей из поколения Y (родившихся в 1984—2000 гг.) на рынке растет, а это зачастую люди, которые не хотят ждать и разбираться во всех тонкостях процесса. Специалисты отмечают значительный потенциал небольших и относительно недорогих загородных домов — перспектива получить все и сразу может стать весомым аргументом в пользу отказа от приобретения земельного участка, тем более что многие покупатели для оплаты загородного жилья продают квартиры, в которых жили до этого.

Лидеры по общей площади жилой застройки среди федеральных округов в 2021 году:

 $\Pi\Phi$ O — 10 636,5 м2, 61%;

ЮФО — 5 276.2 м2, 56%.

В среднем по России доля объектов индивидуальной жилой застройки в общем объеме жилого строительства в период с 2019 по 2021 г. выросла с 46 до 53%. Динамика этого показателя по некоторым регионам приведена в таблице ниже.

Доля индивидуальной жилой застройки в общем объеме введенного жилья по некоторым регионам России, 2019–2021 гг.

| Регион | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------|------|------|------|
| Московская область | 47% | 48% | 63% |
| Ленинградская область | 37% | 50% | 67% |
| Свердловская область | 39% | 44% | 47% |
| Тюменская область | 30% | 38% | 43% |
| Ростовская область | 52% | 49% | 55% |
| Новосибирская область | 31% | 25% | 30% |
| Воронежская область | 41% | 49% | 53% |
| Самарская область | 49% | 66% | 58% |
| Челябинская область | 45% | 44% | 60% |
| Курская область | 62% | 63% | 56% |

| Калужская область | 59% | 75% | 66% |
|-----------------------|-----|-----|-----|
| Тульская область | 62% | 47% | 60% |
| Волгоградская область | 46% | 45% | 49% |
| Республика Крым | 73% | 75% | 61% |
| Краснодарский край | 43% | 46% | 52% |

Источник: Росстат

Ожидаемо наибольший рост доли ИЖС произошел вблизи мегаполисов (Москва и Санкт-Петербург), а также других городов-миллионников (Краснодар, Воронеж, Екатеринбург, Волгоград и т. д.). Обращает на себя внимание также довольно сильное снижение этого показателя в Крыму при общем росте многоквартирного строительства в этом регионе на 40%. Эксперты объясняют это уменьшением количества выданных прав на объекты ИЖС, а также сокращением числа домов, построенных населением в рамках дачной амнистии. Другая причина — угроза дефицита воды в неблагоприятные по погодным условиям годы. Такой опасности прежде всего подвержены районы Симферополя, Алушты, Керчи, Феодосии и ряда других городов.

В целом аналитики MegaResearch дают оптимистичный прогноз на дальнейшее развитие рынка земельных участков под ИЖС. Спрос на них по-прежнему высок, а появление новых технологий строительства и тренд на импортозамещение на рынке строительных материалов в перспективе могут привести к снижению стоимости загородных домов и еще большему росту их популярности.

Источник: https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov?ysclid=lep8mmfft7415766714

«Коронавирусный кризис» стимулировал рост спроса на загородную недвижимость. Интерес вырос не только к готовым домам, но и к земельным участкам. По различным оценкам, количество запросов за последние несколько месяцев выросло от 15 до 40%. Руководитель отдела продаж Объединенной группы риэлторских компаний (АН «ОГРК») Валерий Смольков рассказал о положении дел на рынке земельных участков в Московсковской 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 коррективы, но общая картина станет понятна уже в следующем году, так как рынок достаточно инертен. Об этом можно судить по тому как события развивались после кризиса 2008 года. Последствия того кризиса ощущаются до сегодняшнего дня и они до сих пор не очевидны.

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

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

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

Источник: http://www.realto.ru/journal/articles/zemli-podmoskovya-budut-deshevet-ekspert/Источник: https://pravozashit.ru/analiz-rynka-zemli-promnaznacheniya-moskovskoj-oblasti-2020.html

«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 Московсковской 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 $10~\Gamma a$ до $50~\Gamma a$) на расстоянии $30\text{-}50~\kappa m$ от МКАД продаются по цене от $30\text{-}70~\tau m$ с. 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 коррективы, но общая картина станет понятна уже в следующем году, так как рынок достаточно инертен. Об этом можно судить по тому как события развивались после кризиса 2008 года. Последствия того кризиса ощущаются до сегодняшнего дня и они до сих пор не очевидны.

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

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

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

Источник: http://www.realto.ru/journal/articles/zemli-podmoskovya-budut-deshevet-ekspert/Источник: https://pravozashit.ru/analiz-rynka-zemli-promnaznacheniya-moskovskoj-oblasti-2020.html

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

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

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

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

Дешевеющий актив

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

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

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50-100 км от МКАД – от 500 до 15~000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10-50 га) на удалении

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

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

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

Подмосковье — зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «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-podmoskovedlya-investorov

Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

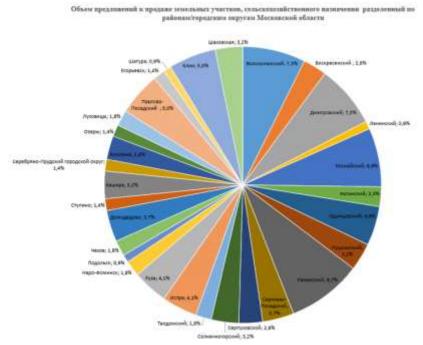
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается.

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

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

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

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

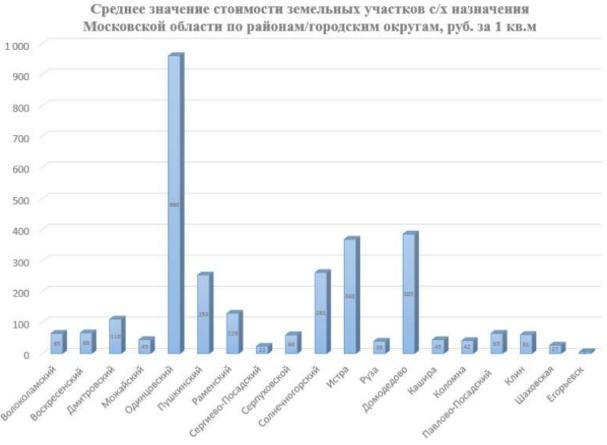


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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

| Ne m.m. | 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 | Озеры | 34 | 80 |
| 24 | Луховицы | 20 | 192 |
| 25 | Павлово-Посадский | 24 | 150 |
| 26 | Егорьевск | 1 | 10 |
| 27 | Шатура | 11 | 11 |
| 28 | Клин | 20 | 114 |
| 29 | Шаховская | 4 | 57 |

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



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

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

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

Таблица 3 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

| Наименование | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | не расположения объекта оценки Аналог № 5 |
|--------------------------|--|--|---|---|---|
| Площадь, кв.м. | 241 200 | 38 000 | 100 000 | 44 000 | 43 000 |
| Цена предложения, рублей | 796 950 000 | 35 000 | 15 000 | 2 850 000 | 12 900 000 |
| Вид разрешенного | Земли под | Земли под | Земли под | Земли под | Земли под сельхозпроизводство |
| использования | сельхозпроизводство | сельхозпроизводство | сельхозпроизводство | сельхозпроизводство | эсмии под сельхозпроизводство |
| Адрес: | С. Жданово, Подольский район, Московская область | Московская область, городской округ Чехов, деревня Бершово | молоди, Подольск, Московская область | Московская область, Домодедово, М-4 Дон | Московская область, городской округ Домодедово, деревня Шишкино |
| Описание | Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, имеющий площадь 24,15 га, расположенный в 15 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок примыкает к Подольской развязке и к поселку Покров, рядом находятся промышленноторговые комплексы. По территории проходит газопровод высокого давления. Категория предлагаемого участка — земли сельскохозяйственного использования,ВРИ - для с/х производства. Подходит под строительство промышленного, торгового или складского комплекса. | Продам 380 соток сельхозки в Чеховском районе д. Бершово Электричество Газ по границе Живописное месторасположение Лес кругом Подъезд хороший Прописка возможна В Собственности больше 3 лет Цена указана за сотку. | Земельные участки по Чеховскому району МО. Земли с/х назначения под выращивание с/х продукции. Площадью от 1га до 100 га в Чеховском районе МО. | Земли сельхоз назначения с правом построения. 4.4 га по факту 5 . Отличный вариант для фермерской деятельности. Электричество по границе. Подъезд асфальт. Участок находится московская область Зарайский район д. Потлово. | Ровный участок правильной формы вблизи д.Шишкино. Прилегает к асфальтированной дороге, имеет естественные границы. Электричество и газ по границе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку., Номер лота: 4023704 |
| Источник | https://kupizemli.ru/yug/si mferopolskoe/uchastok- 2415-ga-pod-torgovo- razvlekatelnyy-kompleks- zhdanovo | https://www.domofond.ru/uchas tokzemli-na-prodazhu-chehov- 3318212070 | https://www.domofond. ru/uchastokzemli-na- prodazhu-podolsk- 1118594955 | https://www.domofon d.ru/uchastokzemli- na-prodazhu- domodedovo- 5367400978 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu- domodedovo-5022519492 |
| Цена за 1 кв.м рублей | 3300 | 0,92 | 0,15 | 64,77 | 430 |

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

| Наименование | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|--------------------------------|--|---|---|--|--|
| Площадь, кв.м. | 133 600 | 140 000 | 20 264 | 27 000 | 25 000 |
| Цена предложения, рублей | 2 700 000 | 3 000 000 | 100 000 | 11 400 000 | 9 500 000 |
| Вид разрешенного использования | Земли под сельхозпроизводство | Земли под сельхозпроизводство | Земли под сельхозпроизводство | Земли под сельхозпроизводство | Земли под сельхозпроизводство |
| Адрес: | Московская область, городской округ Подольск, садовое некоммерческое товарищество собственников недвижимости Лопатино | Московская область, городской округ Чехов, деревня Нижнее Пикалово | Чеховский р-н г. Чехов | Москва, поселение Кленовское, квартал № 246, ЛМС, Московская область | Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Валищево |
| Описание | Продаю участок правильной формы . В живописном месте. Закрытая территория, охрана, круглогодичный подъезд. Электричество по границе. Магазин и остановка в шаговой доступности . Рядом храм и родник. Соседи активно строятся. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! ТОРГ! Быстрый выход на сделку. Собственник. Риэлторам просьба не звонить!! | Продам или обменяю 6 участков по 2.3 - 2.4 га назначения земли сельхоз цена договорная | Размежовываю земельный участок 20264 кв.м., и продаю на участки. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ЛПХ(в процессе), в респектабельном, красивом месте, чистый воздух, уедененное место, изумительный вид. Использовался только для фермерского хоз-ва-экологически чистый. Хорошая асфальтированная дорога с другой стороны проходит линиями электропередачи и лесополоса, а также р. Люторка, в которой ловят лещей, карасей. Рядом СНТ. Инфраструктура вся в наличии. 4км. от Симферопольского ш., до МКАДа 56км. От собственника. Все документы в наличии. Не всегда могу сразу ответить на т. звонок. есть Ватцап. | Продаётся земельный участок на территории Новой Москвы 2,7 га,вид разрешённого использования КФХ,кадастровый номер участка 77:22:0030502:472 | Продаётся земельный участок, площадью 250 соток (2,5 Га), по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Валищево, в 36 км от МКАД по Симферопольскому и 38 км по Каширскому шоссе. Участок прямоугольной формы 107х230 метров, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Свет 15 кВт, удобный заезд, практически прямая до малого бетонного кольца, имеется в пешем доступе остановка общественного транспорта. Более подробная информация по телефону. |
| Источник | https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-podolsk-5080800668 | https://www.domofond.ru/ucha stokzemli-na-prodazhu-chehov- 5674499325 | https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_ naznacheniya_ploschadyu_20200_kvm _ploschadyu_202_sotok_moskovskaya _chehov_territorialnyy_otdel_barancev skiy_6883256049/ | https://www.domofond.ru /uchastokzemli-na- prodazhu-lms- 3776645695 | https://www.avito.ru/podolsk/ zemelnye_uchastki/uchastok_ 25_ga_snt_dnp_2206191840 |
| Цена за 1 кв.м рублей | 20,21 | 21,43 | 4,94 | 422,22 | 380 |

Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,15 до 3 300 рублей за кв. м.

Анализ основных ценообразующих факторов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости — 2022, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

В меньшей степени на стоимость земельного участка влияют инженерно- геологические условия и асфальтирование участка. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

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

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

| Paccto | mune, | | | | | | | | | | | A | налоги | , pacer | ояние | HM. | | | | | | | | | |
|----------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|------|-------|-------|-------|--------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| KN | А. | 1 | 2 | (0) | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | . 9. | 10 | 11 | 12 | 13 | 34 | 15 | 16 | 17 | 38 | 19 | 30 | 21 | 22 | 33 | 34 |
| | 1 | 1,00 | 2,06 | 3,19 | 4,32 | 5,46 | 6,62 | 7,79 | 8,97 | 10,16 | 11,35 | 12.55 | 13,76 | 14.97 | 16,19 | 17,41 | 18,64 | 19,57 | 21,30 | 22,34 | 23,58 | 24,83 | 26,06 | 27,33 | 28,5 |
| | 2 | 0,48 | 1,00 | 1,53 | 2,08 | 2,63 | 3,19 | 3,73 | 4,32 | 4,89 | 5,48 | 6,04 | 6,62 | 7,20 | 2,79 | 8,38 | 8,97 | 9,56 | 10,16 | 10,75 | 11,35 | 11,55 | 12,55 | 13,15 | 13,7 |
| | | 0,51 | 0,65 | 1,00 | 1.55 | 1,71 | 2,08 | 2,44 | 2.83 | 3,19 | 3,56 | 3,94 | 4,32 | 4,70 | 5,08 | 5,46 | 5,85 | 6,25 | 6,62 | 7,01 | 7,40 | 7,79 | 8,18 | 8,58 | 8,9 |
| | 4 | 0,23 | 0,48 | 0.74 | 1,09 | 1,27 | 1,55 | 1,80 | 2,08 | 2,35 | 2,63 | 2,91 | 3,19 | 1,47 | 3,75 | 4,03 | 4,32 | 4,60 | 4,89 | 5,18 | 5,46 | 5,75 | 6,04 | 6,33 | 6,6 |
| | | 0,18 | 0,38 | 0,58 | 0,79 | 1,60 | 1,21 | 1,41 | 1,64 | 1,86 | 2,08 | 2,30 | 2,52 | 2,74 | 2,96 | 3,19 | 3,41 | 3,64 | 3,86 | 4,09 | 4,32 | 4,54 | 4,77 | 5,00 | 5,2 |
| | 6 | 0,15 | 0,31 | 0.48 | 0,65 | 0.83 | 1,00 | 1,18 | 1,35 | 1,19 | 1,71 | 1,90 | 2,08 | 2,26 | 2,64 | 2,63 | 2.81 | 3,00 | 3,19 | 3,37 | 3,56 | 3,75 | 3.94 | 4,13 | 4,5 |
| | 7 | 0,13 | 0,27 | 0,41 | 0,55 | 0,70 | 0,65 | 1,00 | 1.15 | 1.30 | 1.46 | 1,61 | 1,77 | 1,92 | 2,08 | 2,23 | 2,39 | 2,55 | 2,71 | 2,87 | 3,03 | 3,19 | 3,35 | 3,51 | 3,6 |
| | | 0,11 | 0,23 | 0,36 | 0,48 | 0,63 | 30,74 | 0,87 | 1,00 | -1,13 | 1,27 | 1,40 | 1,53 | 1,67 | 1,80 | 1,94 | 2,08 | 2,21 | 2,35 | 2,49 | 2,63 | 2,77 | 2,91 | 3,05 | 3,1 |
| | 9 | 0,10 | 0,20 | 0,31 | 0,43 | 0,54 | 0,65 | 0,77 | 0.88 | 1,00 | 1,12 | 1,24 | 1.55 | 1,47 | 1,59 | 1,71 | 1,83 | 1,96 | 2,08 | 2,20 | 2,32 | 2,44 | 2,57 | 2,69 | 2,8 |
| KM. | 10 | 0.09 | 0,18 | 0,28 | 0.38 | 0,48 | 0,58 | 0.68 | 0,79 | 0.89 | 1,90 | 1,11 | 1.21 | 1,32 | 1,41 | 1,53 | 1,64 | 1,75 | 1,86 | 1.97 | 2.08 | 2,19 | 2.30 | 2,41 | 2.5 |
| | 11 | 0,08 | 6.17 | 0.25 | 0,34 | 0,44 | 0,53 | 0,62 | 0.71 | 6.81 | 0.90 | 1,00 | 1,10 | 1.19 | 1.29 | 1,39 | 1,45 | 1,58 | 1,68 | 1,78 | 1,88 | 1,98 | 2,08 | 2,18 | 2,2 |
| оценной, | 12 | 0,07 | 0,15 | 0,25 | 0,31 | 0,40 | 0,48 | 0,57 | 0,65 | 0,74 | 0,63 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,00 | 1,27 | 1.55 | 1,44 | 1,53 | 1,62 | 1,71 | 1,00 | 1,90 | 1,99 | 2,0 |
| | 111 | 0,07 | 0,14 | 0,21 | 0,29 | 0,36 | 0,44 | 0,52 | 0,60 | 0,68 | 0,76 | 0,84 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,34 | 1.33 | 1,41 | 1.49 | 1,58 | 1,66 | 1,74 | 1,83 | 1,9 |
| E | 14 | 0,06 | 0,13 | 0.20 | 0,27 | 0,34 | 0,41 | 0,48 | 0,55 | 0,63 | 0,70 | 0,78 | 0.85 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1.15 | 1,23 | 1,30 | 1,38 | 1,46 | 1,53 | 1,61 | 1,69 | 1,7 |
| Объекты | 15 | 0,06 | 0.12 | 0.18 | 0,25 | 0,31 | 0,38 | 0,45 | 0.52 | 0,58 | 0,65 | 0,72 | 0,79 | 0,86 | 0,93 | 1,09 | 1,07 | 1,14 | 1,21 | 1.28 | 1,35 | 1,43 | 1.50 | 1,57 | 1,6 |
| | 16 | 0,05 | 0,11 | 0.17 | 0,23 | 0,29 | 0,36 | 0,43 | 0,48 | 0,54 | 0,61 | 0,67 | 0.74 | 5,80 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | L.13 | 1,20 | 1.27 | 1,33 | 1,40 | 1,47 | 1,5 |
| | 17 | 0,05 | 0,10 | 0.16 | 0,22 | 0,27 | 0,33 | 0,39 | 0,45 | 0,51 | 0,57 | 0,63 | 0,69 | 0,75 | 0,81 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,19 | 1,25 | 1.31 | 1.38 | 1,5 |
| | 18 | 0,05 | 0,10 | 0,15 | 0,20 | 0,36 | 0.51 | 0,37 | 0,43 | 0,48 | 0,54 | 0,59 | 0,65 | 0,71 | 0,77 | 0,63 | 0,88 | 2,94 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,15 | 1,24 | 1.50 | 1,3 |
| | 19 | 0,04 | 0.09 | 0,14 | 0.19 | 0,34 | 0,30 | 0,35 | 0,40 | 0.45 | 6,51 | 0,56 | 0,62 | 0.67 | 0,72 | 0,78 | 0,83 | 0.89 | 0.94 | 1.00 | 1,06 | 1,11 | 1.17 | 1.22 | 1.2 |
| | 20 | 0,04 | 0,09 | 0,14 | 0,18 | 0,23 | 0,28 | 0,33 | 0,38 | 0,43 | 0,48 | 0,53 | 0,58 | 0,63 | 0,69 | 0,74 | 0,79 | 0.84 | 0.89 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,11 | 1,16 | 1,2 |
| | 21 | 0,04 | 0.95 | 0,13 | 0.17 | 0,22 | 0,27 | 0.31 | 0,36 | 0,41 | 0,46 | 0,51 | 0,55 | 0,60 | 0,63 | 0,70 | 0,75 | 0,80 | 0.85 | 0.90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | LIO | LJ |
| | 22 | 0,04 | 0,08 | 0,12 | 0,17 | 0,21 | 0,25 | 0,30 | 0,34 | 0,39 | 0,44 | 0.48 | 0,53 | 0,57 | 0,62 | 0,67 | 0.71 | 3,76 | 0,51 | 0.66 | 0.90 | 2,95 | 1,00 | 1,05 | 1,1 |
| | 25 | 0,04 | 0,08 | 0,12 | 0.16 | 0,30 | 0,24 | 0,29 | 0,33 | 0,37 | 0,42 | 0,46 | 0,50 | 0,55 | 0,59 | 0,64 | 0.68 | 11,73 | 0.77 | 0.62 | 11,96 | 11,91 | 0.93 | 1,00 | 1.0 |
| | 24 | 0,03 | 0,07 | 0.11 | 0.15 | 0,19 | 0,23 | 0,27 | 0,31 | 0,36 | 0,40 | 0.44 | 0,48 | 0,52 | 0,57 | 0,61 | 0,65 | 0.70 | 0,74 | 0,78 | 0,83 | 0,87 | 0.91 | 0.96 | 1,0 |

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для 3У офисио-административного назначения по офертам

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

| Рассто | яние, | | | | | | | | | | | | Аналог | и, расс | толние | , KM. | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|--------|---------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| HM | ١. | 4 | -3 | 1 | 4 | 5 | 6 | | | .00 | 10 | 11 | 12 | -11 | 94 | ±s. | - 14 | 17 | 111 | 10 | 30 | и | :33 | 23 | 24 |
| | 1. | 1,66 | 2,00 | 3,61 | 4,01 | 5.02 | 6.82 | 7,09 | 8,03 | 9,84 | 10,85 | 11.05 | 12,96 | 13,07 | 14,07 | 15,08 | 16,09 | 17,10 | 18,10 | 19,11 | 29,12 | 21,13 | 22,14 | 23.14 | 24,1 |
| | 1 | 0.30 | 1,00 | 1.30 | 1,00 | 2,30 | 3,81 | 3,31 | 4,01 | 431 | 3,02 | 3,52 | 6,02 | 8,52 | 7,03 | 7.33 | 8.83 | 1,34 | 9,84 | 9,54 | 10,03 | 10,33 | 11,85 | 11.58 | 12,0 |
| | 1 | 0.11 | 0,67 | 1,00 | 1,11 | 1,67 | 2,00 | 2,34 | 3,67 | 3,01 | 1,34 | 1,01 | 4,01 | 4,33 | 4,00 | 0,00 | 1,37 | 1,89 | 6,02 | 5,36 | 6,69 | 1,01 | 1,36 | 7,70 | 1,0 |
| | 4 | 0.25 | 0,50 | 0.75 | 1.00 | 1,25 | 1,50 | 1,75 | 2,00 | 2,25 | 2,50 | 2,76 | 9.01 | 3.26 | 3,51 | 3.76 | 4.01 | 4,26 | 4,51 | 4,76 | 5,02 | 5,27 | 5,52 | 5,77 | 6.0 |
| | 5 | 0.26 | 0,40 | 0,60 | 0.80 | 1,00 | 1.29 | 1.40 | 1,60 | 1,86 | 2,00 | 2,20 | 2,40 | 2.60 | 2,81 | 3.01 | 9,21 | 3,41 | 3,65 | 3,81 | 4,01 | 4,21 | 4.41 | 4.61 | 4.1 |
| | .6. | 0.17 | 0,33 | 0,30 | 0,67 | 0,83 | 1,00 | 1.17 | 1.33 | 1,90 | 1,67 | 1,84 | 2,00 | 2.17 | 3,34 | 2,10 | 2,67 | 2,14 | 7,01 | 3,17 | 3,34 | 1.51 | 5.68 | 3,84 | :4,0 |
| | 7 | 0,14 | 0,28 | 0.43 | 0.57 | 0.71 | 0.86 | 1,00 | 1,14 | 1,29 | 1,43 | 1,57 | 1,72 | 1.86 | 2,00 | 2.15 | 2,29 | 2,40 | 2,58 | 2,72 | 2,86 | 3,01 | 3.35 | 3.29 | 3,4 |
| | 1 | 0.12 | 0.25 | 0,37 | 0.30 | 0,62 | 0.73 | 0.87 | 1,00 | 1,12 | 1,23 | 1,58 | 1.30 | 1,63 | 1,75 | 1,10 | 2,00 | 2,15 | 2,25 | 2,38 | 2,50 | 2,63 | 2,76 | 2,88 | 3.5 |
| | 9. | 0.11 | 9.22 | 0,33 | 0.44 | 0,55 | 0,61 | 6.78 | 0.89 | 1.00 | 1,11 | 1.22 | 0.0 | 1,45 | 1.56 | 1,67 | 1,78 | 1,88 | 2,00 | 2,11 | 2.33 | 234 | 2.45 | 2,56 | 20 |
| ž | 39 | 0.10 | 0.20 | 0,30 | 0,40 | 0,50 | 0,60 | 8,70 | 0.90 | 0,90 | 1,00 | 1.30 | 1,20 | 1.30 | T.40 | 1.50 | 1,60 | 1.70 | 1,80 | 1,90 | 2,00 | 2,10 | 2.29 | 2.30 | 2. |
| | 11 | 0,06 | 0,18 | 0,21 | 0.36 | 0,45 | 0.34 | 0.64 | 8,73 | 0.12 | 0.01 | 1,00 | 1.09 | 1,18 | 1,27 | 1.36 | 1.46 | 1,33 | 1,64 | 1,73 | 1,82 | 1,01 | 2,00 | 1,00 | 2, |
| 4 | 12 | 0.08 | 0,17 | 0,25 | 0,33 | 0,42 | 0,58 | 9.58 | 0,67 | 0.75 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1.18 | 1,17 | 1.23 | 1,33 | 1,42 | 1,50 | 1,58 | 1,67 | 1,75 | 1,84 | 1.92 | 23 |
| Объекты оценки, | 11 | 90,08 | 0,15 | 0,29 | 0.31 | 0,38 | 0,46 | 8,54 | 0,61 | 0.69 | 9,77 | 6.85 | 0.92 | 1,00 | 1,08 | 1.15 | 3.29 | 1,31 | 1,39 | 1,46 | 154 | 1,67 | 5.60 | 1.77 | 1,1 |
| 5 | 14 | 0.07 | 0,14 | 0,21 | 0,28 | 0,16 | 0.43 | 0.50 | 0,57 | 0.64 | 6,71 | 0.79 | 0.56 | 0.03 | 1,00 | 1,07 | 1,14 | 1,21 | 1.29 | 1,30 | 1,41 | 1,10 | 1,57 | 1,68 | 1. |
| á | 15 | 0.01 | 0.13 | 0.20 | 0,21 | 0,33 | 0,40 | 0:47 | 0,55 | 0,60 | 0,67 | 0,73 | 0.80 | 0.87 | 0.03 | 1,60 | 1.07 | 1,13 | 1,20 | 1,27 | 1.13 | 1,40 | 1,47 | 1,59 | 1,0 |
| S | 36 | 0.06 | 9,12 | 0,19 | 0.25 | 0,33 | 0.37 | 3,44 | 0,50 | 0.56 | 0.62 | 0.60 | 0.75 | 0.01 | 9.87 | 0.84 | 3,00 | 3.96 | 1.13 | 1,19 | 1,25 | 131 | 138 | 1,44 | 11.7 |
| | 17 | 0.06 | 0,12 | 0,18 | 0.23 | 0,29 | 0.35 | 8,41 | 0,47 | 0.53 | 8,59 | 0,65 | 0.71 | 0.76 | 0.82 | 0.88 | 0.94 | 1.00 | 1.06 | 1,12 | 1,18 | 1,34 | 1,29 | 1,33 | 1.4 |
| | 18 | 0.06 | 9,11 | 0,17 | 0.22 | 0,28 | 0,33 | 0,10 | 0,44 | 0.50 | 0,55 | 0,61 | 0,6T | 9,72 | 0.78 | 0.83 | 0.89 | 0,94 | 1,00 | 1.96 | 3,11 | 1,17 | 1.22 | 1.28 | 13 |
| | 19 | 0,01 | 0.10 | 0,16 | 0.21 | D.26 | 0,12 | 0,37 | 0,42 | 0,41 | 0,33 | 0,58 | 0,63 | 0,6E | ii ta | 9,70 | 77,84 | 0.89 | 0.95 | 1,00 | 1.03 | 1.11 | 1.10 | 1.21 | 3.7 |
| | 25 | 0,01 | 0,10 | 0,13 | 0,10 | 0,25 | 0.30 | 0,35 | 0,43 | 0,43 | 0,50 | 0,55 | 0,60 | 6,63 | 0.70 | 8.13 | 0.10 | 0.83 | 0.90 | 8,93 | 1,00 | 1,03 | 1,10 | 1,15 | 1. |
| | 23 | 0.05 | 0,09. | 0,14 | 0.19 | 0.34 | 0,28 | 0.33 | 0,38 | 0,43 | 0,48 | 0,52 | 0.57 | 0,62 | 0,67 | 0.71 | 0.76 | 0.81 | 11,84 | 0,90 | 8,95 | 5,00 | 0.05 | 1.10 | 1 |
| | 22 | 0.01 | 0,00 | 0,14 | 0.18 | 0.23 | 9,21 | 9,33 | 9,36 | 0,41 | 0,41 | 0,30 | 0,34 | 0,26 | 0,64 | 0.00 | 0.73 | 0.11 | 0.82 | 0,00 | 0.91 | 0,91 | 1,00 | 1.00 | 1.0 |
| | 23 | 0.04 | 0,09 | 0,11 | 0.17 | 0,22 | 0.26 | 0,30 | 0,33 | 0.38 | 6,43 | 0,48 | 0,52 | 0,36 | 0.61 | 0,60 | 0.70 | 0.74 | 0,78 | 0.83 | 0.87 | 10,0 | 0.00 | 1,00 | 1, |
| | 24 | 0.04 | 0,08 | 0.12 | 0.11 | 0,21 | 9,25 | 5,29 | 0,33 | 0,37 | 0,42 | 0,46 | 0,50 | 834 | 0.58 | 0.62 | 0,67 | 0.71 | 0.75 | 0,79 | 8,83 | 0.87 | 0.02 | 2.06 | 1,1 |

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ производственно-складского назначения по офертам

| Рассто | яние, | | | | | | | | | | | Анало | ги, рас | стоян | He, KM | 4 | | | | | | | | | |
|---------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|-------|---------|-------|--------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|------|
| KA | w. | 1 | 2 | | 4 | 3. | 8 | 1 | | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 35 | 36 | 17 | 18 | 19 | 39 | 21. | 22 | 25 | - 24 |
| | -1 | 1,00 | 1,61 | 2,75 | 2,78 | 1,78 | 3,75 | 4.20 | 4,84 | 5.06 | 3,47 | 3.87 | 6.26 | 5.64 | 7,01 | 7,36 | 7,74 | 1.09 | 1,64 | 1,78 | 9,12 | 9,46 | 3,79 | 10,11 | 10.6 |
| | 2 | 0,60 | 3,99 | 1,15 | 1,67 | 1,97 | 2,25 | 2.52 | 2,78 | 3.03 | 3.28 | 3.52 | 3.75 | 3,98 | 4,20 | 4,42 | 4.64 | 4,85 | 5,06 | 5,27 | 5,47 | 5,67 | 3,87 | 6,06 | 6,26 |
| | 3 | 0,44 | 0,74 | 1,98 | 1,24 | 1.46 | 1,67 | 1,87 | 2,98 | 2.29 | 2.48 | 2.61 | 2.78 | 2,95 | 3,12 | 3.28 | 3,44 | 3,60 | 3,75 | 3,90 | 4,06 | 4,29 | 435 | 4,50 | 4,64 |
| | 4 | 0,98 | 0,60 | 0,81 | 1,00 | 1,11 | 1.33 | 1.51 | 1,67 | 1,13 | 1,97 | 2,11 | 2.29 | 2,39 | 1,32 | 2,65 | 2,78 | 2,91 | 3,03 | 3,16 | 1,78 | 3,40 | 1,52 | 1,66 | 1,75 |
| | 5.5 | 0,30 | 0,31 | 0.66 | 0.93 | 1.84 | 134 | 3,38 | 1.41 | 134 | 1,67 | 1,79 | 1.91 | 2.60 | 2,16 | 3,25 | 2.36 | 2,47 | 2,57 | 2,68 | 2,78 | 2,88 | 1,00 | 1,00 | 3,11 |
| | | 0.27 | 0,44 | 0,60 | 0.74 | 9,87 | 1,84 | 1.12 | 1,24 | 1.35 | 1.48 | 1,36 | 1,67 | 1,77 | 1.87 | 1,97 | 2.06 | 2.16 | 2,25 | 2,34 | 2,43 | 2.52 | 2.61 | 2,70 | 2,78 |
| | 2 | 0,24 | 0,40 | 0,34 | 0,66 | 0.73 | 0,00 | 1,00 | 1.10 | 1,20 | 1.10 | 1,40 | 1,49 | 1,36 | 1,67 | 1,75 | 1,04 | 1,92 | 3,01 | 3,00 | 2,17 | 2,25 | 2,11 | 2,41 | 2,40 |
| | | 0,22 | 0,35 | 0,48 | 0,66 | 0.71 | 0.11 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | 1311 | 1,20 | 1,33 | 1,43 | 1,31 | 1,59 | 1,67 | 1,74 | 1,82 | 1,00 | 1,91 | 2,04 | 2,11 | 2,18 | 2,23 |
| | , | 0.20 | 0,33 | 0,44 | 0,55 | 9,65 | 0.74 | 0.83 | 0.92 | 1,60 | 1,06 | 1.16 | 1,24 | 1.31 | 1,30 | E,48 | 1,13 | 1.60 | 1.67 | 1,74 | 1,80 | 1,87 | 1,93 | 2,00 | 2,06 |
| É | 10 | 0.18 | 0,90 | 0,41 | 0.51 | 0,60 | 0,89 | 0,77 | 0,85 | 0.93 | 1,00 | 1,07 | 1,14 | 1.21 | 1.28 | 1.35 | 1.41 | 1,48 | 1,54 | 1,61 | 1.67 | 1.79 | 1.79 | 1,85 | 1,91 |
| ă, | - 11 | 20,17 | 0,28 | 0.38 | 0,47 | 0.16 | 0.64 | 0.12 | 18,78 | 0.50 | 0,01 | 1,00 | 1.01 | 1.11 | 3,10 | 1,26 | 1,32 | 1.81 | 1,64 | 6,30 | 1,33 | 1,61 | 1,67 | 1,72 | 1,78 |
| оценки | 13 | 0,14 | 0.27 | 0,38 | 0,44 | 0,52 | 0,60 | 0.67 | 0.74 | 0.81 | 0.82 | 0.64 | 1.00 | 1.06 | 1.12 | 1.18 | 1,24 | 1.29 | 1,35 | 1,40 | 1,46 | 1,51 | 1,56 | 1,62 | 1,67 |
| 0 | .13 | 0.15 | 9,25 | 0.34 | 0.42 | 0,49 | 0.57 | 0.63 | 0,70 | 9,76 | 0.82 | 11,88 | 0.94 | 1.00 | 1.06 | 1.11 | 1.17 | 1,23 | 3.27 | 1,32 | 131 | 1,42 | 1,47 | 1,52 | 1,57 |
| Объекты | . 14 | 2,14 | 0,24 | 0.32 | 0,40 | 0.47 | 0.54 | 0.60 | 77,68 | 0.72 | 0,78 | 0.24 | 0.19 | 0.95 | 1,00 | 1.05 | 1.10 | 1.15 | 1.20 | 125 | 130 | 3,35 | 11,40 | 1,44 | 1.40 |
| 9 | 15 | 0,14 | 0,21 | 0.38 | 0.38 | 0.44 | 0.51 | 0.31 | 0,63 | 0.00 | 0.74 | 03.6 | 0.85 | 0.90 | 8,93 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1,14 | 1,19 | 1,24 | 1.25 | 1.33 | 1,32 | 1,41 |
| | 16 | 0,13 | 0,23 | 0,29 | 0,36 | 0,43 | 0.48 | 0.54 | 0.65 | 9,65 | 1071 | 9.78 | 0.81 | 0.86 | 0.91 | 0.95 | 1,00 | 1.05 | 1,00 | 1,14 | 1,11 | 1.22 | 1.26 | 1,81 | 1,35 |
| | 17 | 8,17 | 0.21 | 0.28 | 0,34 | 0.41 | 0,16 | 0.32 | 0,57 | 0,63 | 83,0 | 0.77 | 0,77 | 0.82 | 8,87 | 0.91 | 0.96 | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 1.13 | 1,17 | 121 | 1,25 | 1,29 |
| | -18 | 0,12 | 0.28 | 0,27 | 0.33 | 0.39 | 0.44 | 0.36 | 0.55 | 0.60 | 6,63 | 0.70 | 0.74 | 0.79 | 0.83 | 0.07 | 8.92 | 0.96 | 1,00 | 1.04 | 1.08 | 1.12 | 1.16 | 1.20 | 1.24 |
| | 20 | 0.11 | 0,10 | 0,26 | 0,32 | 0,37 | 0.43 | 0.48 | 0.53 | 0,18 | 0,62 | 0.67 | 0.71 | 0.76 | 0.00 | 0.88 | 0.08 | 0,92 | 0,06 | 5,00 | 1,04 | 1.00 | 1,11 | 1.81 | 1,10 |
| | 10 | 0,11 | 0,18 | 0.25 | 0,30 | 0.36 | 0.41 | 0.44 | 0.51 | 0,55 | 93,0 | 9,64 | 0.60 | 0,73 | 9,77 | 0.81 | 0,65 | 0.80 | 9,03 | 2,96 | 1,00 | 1.04 | 1,07 | 1.11 | 1.14 |
| | | 0.11 | 0.18 | 0.24 | 0.29 | 0.35 | 0,40 | 0.44 | 0.49 | 0.54 | 0.38 | 0.62 | 0.66 | 0.70 | 15.74 | 0.78 | 0.62 | 0.86 | 0.89 | 0.93 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 1.07 | 1.10 |
| | 33 | 0,10 | 0,17 | 0,21 | 0,28 | 0,34 | 0.38 | 0.43 | 0,47 | 0,12 | 0,16 | 0,60 | 0,64 | 0.60 | 0,73 | 0.75 | 0,79 | 0,81 | 0,86 | 0,00 | 0,03 | 0,87 | 1,00 | 1,01 | 1,97 |
| | 29 | 0,10 | 0,16 | 0,22 | 0.28 | 0.32 | 0,31 | 0.42 | 0.40 | 0.50 | 0.54 | 0,5E | 0.62 | 0.66 | 11,69 | 0.73 | a,TT | 0.80 | 0,67 | 0,67 | 2,00 | 0,04 | 8,97 | 1,00 | 1,01 |
| | 24 | 0,10 | 0.16 | 0.22 | 0,27 | 0.31 | 0.36 | 0.40 | 0.44 | 0.48 | 0.52 | 0.5e | 0.66 | 0.64 | 8.67 | 0.71 | H.TA | 4.78 | 9.81 | 8.84 | 0.81 | 0.91 | 0.94 | 8,97 | 1.00 |

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ

различного назначения в городах РФ по офертам

| № п/п | Наименование | Права | Торговое и сервисное | Гостиницы** | Офисно- админ. | Жилые дома | Произв складск. | Отдых (рекреац.) | Охранные зоны*** |
|-------|-----------------------|---------|-------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 1. | Владивосток | Собств. | 1 | 0,902 | 0,916 | 0,944 | 0,221 | - | 0,051 |
| 2. | Волгоград | Собств. | 1 | _* | 0,859 | 0,734 | 0,267 | 0,186 | 0,068 |
| 3. | Екатеринбург | Собств. | 1 | - | 0,876 | 0,834 | 0,318 | 0,218 | 0,059 |
| 4. | Краснодар | Собств. | 1 | 0,898 | 0,866 | 0,678 | 0,342 | 0,221 | 0,065 |
| 5. | Красноярск | Собств. | 1 | - | 0,854 | 0,712 | 0,309 | 0,172 | 0,058 |
| 6. | Москва | Собств. | 1 | 0,932 | 0,847 | 0,645 | 0,211 | 0,178 | 0,072 |
| 7. | Московская область | Собств. | 1 | 0,821 | 0,676 | 0,701 | 0,298 | 0,265 | 0,066 |
| 8. | Новосибирск | Собств. | 1 | 0,919 | 0,802 | 0,899 | 0,265 | 0,243 | 0,072 |
| 9. | Ростов на Дону | Собств. | 1 | 0,898 | 0,887 | 0,745 | 0,234 | 0,167 | 0,055 |
| 10. | Санкт-Петербург | Собств. | 1 | 0,899 | 0,856 | 0,665 | 0,212 | 0,165 | 0,056 |
| 11. | Саратов | Собств. | 1 | - | 0,834 | 0,665 | 0,355 | 0,219 | 0,065 |
| 12. | Тюмень | Собств. | 1 | - | 0,906 | 0,821 | 0,322 | 0,243 | - |
| 13. | Ярославль | Собств. | 1 | - | 0,875 | 0,688 | 0,308 | 0,188 | 0,051 |
| | Среднее по 2022 г. | Собств. | 1 | 0,896 | 0,850 | 0,749 | 0,282 | 0,205 | 0,062 |
| | Среднее по 2021 г. | Собств. | 1 | 0,874 | 0,849 | 0,705 | 0,307 | 0,210 | 0,066 |

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

| оположения) | | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|--|--|
| Наименование, назначение | Регрессионное уравнение | R ² | R | РС, ППА, РЦ, ед.нзм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
| г. Москва | | | | | | |
| Оферты | | | | | | |
| Офисно- административные | PC = 437 380*(Расстояние от центра)-1,055 | 0,7961 | 0,892 | руб./кв. м | KM. | Высокая |
| Офисно- административные | IIIIA = 197 848*(Расстояние от центра) ^{-0,977} | 0,866 | 0,866 | руб./кв. м | KM. | Высокая |
| Торговое | $PC = 456\ 565^{+}($ Расстояние от центра $)^{-1,002}$ | 0,815 | 0,902 | руб./кв. м | KM. | Очень высокая |
| Торговое | ППА = 172 840*(Расстояние от центра) ^{-0,95} | 0,717 | 0,847 | руб./кв. м | KM. | Высокая |
| Производственно- складское | $PC = 52\ 304^{+}($ Расстояние от центра $)^{-0.737}$ | 0,815 | 0,903 | руб./кв. м | KM. | Очень высокая |
| Производственно- складское | ППА = 40 662 *(Расстояние от центра) ^{-0,699} | 0,737 | 0,858 | руб./кв. м | KM. | Высокая |
| Сделки | РЦ = 297 017*(Расстояние от центра) ^{-1,179} | 0,927 | 0,963 | руб./кв.м | KM | Очень высокая |
| Московская область | | • | • | | | • |
| Оферты | | | | | | |
| Торговое | PC = 51 505*(Расстояние от МКАД) ^{-0,809} | 0,666 | 0,817 | руб./кв. м | KM. | Высокая |
| Производственно- складские | PC = 18 531*(Расстояние от МКАД) ^{-0,773} | 0,739 | 0,856 | руб./кв. м | KM. | Высокая |
| Ленинградская област | п ь | | | | | |
| Оферты | | | | | | |
| Производственно- складское | $PC = 8522,4*(Расстояние от КАД)^{-0,491}$ | 0,659 | 0,812 | руб./кв. м | KM. | Высокая |
| Ярославль | | | | | | |
| Оферты | | | | | | |
| Производственно- складское | PC = 12 878*(Расстояние от центра) ^{-1,036} | 0,869 | 0,932 | руб./кв. м | KM. | Очень высокая |
| | Наименование, назначение г. Москва Оферты Офисно- административные Офисно- административные Торговое Производственно- складское Производственно- складское Сделки Московская область Оферты Торговое Производственно- складские Ленинградская област Производственно- складские Ярославль Оферты Производственно- складское Ярославль | Наименование, назначение Регрессионное уравнение г. Москва Оферты Офисно- административные PC = 437 380*(Расстояние от центра)¹¹.055 Офисно- административные ППА = 197 848*(Расстояние от центра)¹.097 Торговое РС = 456 565*(Расстояние от центра)¹.002 Торговое ППА = 172 840*(Расстояние от центра)¹.035 Производственноскладское РС = 52 304*(Расстояние от центра)¹.069 Производственноскладское ППА = 40 662 *(Расстояние от центра)¹.179 Московская область Оферты Производственноскладские РС = 51 505*(Расстояние от МКАД)¹.0,899 Производственноскладские РС = 18 531*(Расстояние от МКАД)¹.0,773 Производственноскладское РС = 8 522,4*(Расстояние от КАД)¹.0,491 Производственно- складское РС = 12 878*(Расстояние от центра)¹.1,036 | Наименование, назначение Регрессионное уравнение R² г. Москва Оферты Оферты 0,7961 Офисно-административные PC = 437 380*(Расстояние от центра) ^{-1,055} 0,7961 0,7961 Офисно-административные IIIIA = 197 848*(Расстояние от центра) ^{-0,977} 0,866 0,815 Торговое PC = 456 565*(Расстояние от центра) ^{-0,937} 0,815 0,717 Производственноскладское PC = 52 304*(Расстояние от центра) ^{-0,337} 0,815 0,815 Производственноскладское ППА = 40 662 *(Расстояние от центра) ^{-0,499} 0,737 0,737 Московская область Оферты Оферты 0,666 Производственноскладские PC = 18 531*(Расстояние от МКАД) ^{-0,399} 0,739 0,739 Ленинградская область Оферты Производственноскладское РС = 8 522,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,491} 0,659 Ярославль Оферты Производственно-складское РС = 12 878*(Расстояние от центра) ^{-1,036} 0,669 Производственно- РС = 12 878*(Расстояние от центра) ^{-1,036} 0,669 | Наименование, назначение Регрессионное уравнение R² R г. Москва Оферты Оферты Оферты 0,7961 0,892 Офисно-админстративные ППА = 197 848*(Расстояние от центра) ^{1,055} 0,7961 0,866 0,866 Торговое РС = 456 565*(Расстояние от центра) ^{1,002} 0,815 0,902 Торговое ППА = 172 840*(Расстояние от центра) ^{0,355} 0,717 0,847 Производственно-складское РС = 52 304*(Расстояние от центра) ^{0,437} 0,815 0,903 Производственно-складское ППА = 40 662 *(Расстояние от центра) ^{0,439} 0,737 0,858 Сделки РЦ = 297 017*(Расстояние от центра) ^{1,179} 0,927 0,963 Московская область Оферты Ореты 0,666 0,817 Производственно-складские РС = 18 531*(Расстояние от МКАД) ^{0,491} 0,659 0,856 Производственно-складское РС = 8 522,4*(Расстояние от КАД) ^{0,491} 0,659 0,812 Производственно- РС = 12 878*(Расстояние от центра) ^{1,036} 0,669 0,932 | Наименование, назначение Регрессионное уравнение R² R РС, ППА, РЦ, ед.изм. г. Москва Оферты Оферты Офисно-адманистративные 0,7961 0,892 руб./кв. м Офисно-адманистративные ППА = 197 848*(Расстояние от центра) ^{-0,977} 0,866 0,866 руб./кв. м Торговое РС = 456 565*(Расстояние от центра) ^{-0,977} 0,815 0,902 руб./кв. м Производственно-складское РС = 52 304*(Расстояние от центра) ^{-0,335} 0,717 0,847 руб./кв. м Производственно-складское ППА = 40 662 *(Расстояние от центра) ^{-0,337} 0,815 0,903 руб./кв. м Сделки РЦ = 297 017*(Расстояние от центра) ^{-0,439} 0,737 0,858 руб./кв. м Московская область Оферты РС = 18 531*(Расстояние от МКАД) ^{-0,773} 0,739 0,856 руб./кв. м Производственно-складские РС = 8 522,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,491} 0,659 0,812 руб./кв. м Производственно-складское РС = 8 522,4*(Расстояние от центра) ^{-0,494} 0,659 0,812 руб./кв. м Производственно-складское РС = 12 878*(Расстояние от центра) ^{-0,494} | Наименование, назначение Регрессионное уравнение R² R РС, ППА, РП, ед.изм. № 1 |

*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 |

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, доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2022 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

рчник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Отметим, что левый столбец в каждой таблице івает ранг данного фактора, т. е. его место среди с ценообразующих факторов. В первой строке ітся наиболее значимый, по мнению большинства иков, фактор. В правом столбце приведена іенная по всем участвующим в опросе оценщикам ина, обратная значениям ранга. Она показывает юсть соответствующего ценообразующего фактора других факторов, влияющих на цену земельного

ца 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки лустриальную 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 |

Справочник оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на $2021~\mathrm{r.}$)

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки

под коммерческую застройку

| Nº | Наименование фактора | Значимость фактора |
|----|---|-----------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка | 0,34 |
| 2 | Расположение относительно красной линии | 0,17 |
| 3 | Передаваемые имущественные права | 0,13 |
| 4 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,12 |
| 5 | Наличие электроснабжения на участке | 0,10 |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,08 |
| 7 | Наличие газоснабжения на участке | 0,07 |

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки

пол жилую застройку

| Nº | 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 |

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки

под объекты рекреации

| Nº | 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 | 0,14 |
| 5 | Инженерно-геологические условия | 0,11 |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,08 |

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни Наименование фактора Зирчимость фактора Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехосстав и т.д.). 0,16 Общая площадь (фактор масштаба) относительно пунктов приема и переработки ск продуждии Местоположение земельного участка 0.11 относительно крупных городов Передавлемые имущественные прова Агроклиматические условия Наличие орошения Нагичие подъездных лутей с твердым 0,07

| 120 | Наименование фактора | Значимость фактора |
|-----|--|--------------------|
| ï | Местоположение земельного участка относительно хозяйственных цинтров (животноводнеских комплексов, молочных ферм) | 0.26 |
| 2 | Почвенные и вгроклиматические условия | 0.18 |
| 3 | Общея площель (фектор масштаба) | 0.17 |
| 4 | Передаваемые имущественные права | -0.16 |
| 5 | Наличие орошения | 0.12 |
| 6 | Насичне подъяздных путей с твердым погрытием | 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 -2022 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

Справочник оценцика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

| п | пощадь, | - | III CO III II | ne y nae | Titeri, paper | milio, y | анало | | o Pocci | | | 60 |
|--------|----------|----------|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| | сот. | 0- 50 | 50- 100 | 100- 200 | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| | 0-50 | 1,00 | 1,21 | 1.36 | 1,48 | 1,57 | 1,63 | 1,69 | 1,74 | 1,78 | 1,82 | 1,86 |
| | 50-100 | 0.83 | 1,00 | 1,13 | 1,23 | 1,30 | 1,36 | 1,40 | 1.44 | 1,48 | 1,51 | 1,54 |
| - | 100-200 | 0.74 | 0.89 | 1.00 | 1,09 | 1,15 | 1,21 | 1,25 | 1,28 | 1,31 | 1,34 | 1,37 |
| опенки | 200-300 | 0.68 | 0,81 | 0.92 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,14 | 1,18 | 1:25 | 1,23 | 1,25 |
| 811 | 300-400 | 0.64 | 0.77 | 0.87 | 0.94 | 1.00 | 1.04 | 1,08 | 1.1/ | 1.12 | 1,16 | 1,19 |
| | 400-500 | 0.61 | 0.74 | 0.83 | 0,90 | 0.96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1.09 | 1,11 | 1,14 |
| объект | 500-600 | 0.59 | 0,71 | 0.80 | 0.87 | 0,93 | 0.97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,10 |
| 6 | 600-700 | 0.57 | 0.69 | 0.78 | 0,85 | 0,90 | 0.94 | 0.97 | 1.00 | 1,02 | 1.05 | 1,07 |
| • | 700-800 | 0,56 | 0.68 | 0.76 | 0.83 | 0,88 | 0,92 | 0,95 | 0.98 | 1,00 | 1.02 | 1,04 |
| | 800-900 | 0,55 | 0.66 | 0.74 | 0.81 | 0,86 | 0,90 | 0.93 | 0.96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 |
| | 900-1000 | 0.54 | 0.65 | 0.73 | 0,80 | 0.84 | 0.88 | 0.91 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | 1,00 |

Таблица 31

| п | лощадь, | | | | - | | анало | OF. | | | | |
|------|---|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| | сот. | 0- 50 | 50- 100 | 100- 200 | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| | 0-50 50-100 100-200 200-300 300-400 400-500 500-600 600-700 700-800 | 1,00 | 1,77 | 2,54 | 3,31 | 3,94 | | | | | | |
| | 50-100 | 0.56 | 1,00 | 1,43 | 1,87 | 2,23 | 2,54 | 2,82 | 3.07 | 3,31 | 3,53 | 3,74 |
| | 100-200 | 0,39 | 0.70 | 1.00 | 1,30 | 1,55 | 1,77 | 1,97 | 2,14 | 2,31 | 2,46 | 2,61 |
| HIGH | 200-300 | 0,30 | 0,53 | 0,77 | 1,00 | 1,19 | 1,36 | 1,51 | 1,64 | 1,77 | 1,89 | 2,00 |
| eho | 300-400 | 0,25 | 0,45 | 0,64 | 0,84 | 1,00 | 1,14 | 1,26 | 1,38 | 1,49 | 1,59 | 1,68 |
| 2.11 | 400-500 | | 0,39 | 0,56 | 0,74 | 0,88 | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,30 | 1,39 | 1,47 |
| BKT | 500-600 | | 0,35 | 0,51 | 0,66 | 0,79 | 0.90 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,25 | 1,33 |
| 002 | 600-700 | | 0,33 | 0,47 | 0,61 | 0,72 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,22 |
| ō | 700-800 | | 0,30 | 0,43 | 0,56 | 0,67 | 0,77 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,13 |
| | 800-900 | | 0,28 | 0,41 | 0,53 | 0,63 | 0,72 | 0,80 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,06 |
| | 900-1000 | | 0.27 | 0.38 | 0.50 | 0.59 | 0.68 | 0.75 | 0.82 | 0.88 | 0.94 | 1.00 |

Справочник оценцика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на $2021~\mathrm{r.}$)

Таблица 32

| п | лощадь, | | | | | | анало | or . | | | | |
|----------|----------|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| | сот. | 0- 50 | 50- 100 | 100- 200 | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| | 0-50 | 1,00 | 1,39 | 1,71 | 2,00 | 2,21 | 2,38 | 2,53 | 2,66 | 2,77 | 2,88 | 2,98 |
| | 50-100 | 0,72 | 1,00 | 1,23 | 1,44 | 1,59 | 1,71 | 1,82 | 1,91 | 2,00 | 2,07 | 2,14 |
| z | 100-200 | 0,58 | 0,81 | 1,00 | 1,17 | 1,29 | 1,39 | 1,48 | 1,55 | 1,62 | 1,68 | 1,74 |
| ž | 200-300 | 0.50 | 0,70 | 0,86 | 1,00 | 1,11 | 1,19 | 1,27 | 1,33 | 1,39 | 1,44 | 1,49 |
| ne ne | 300-400 | 0.45 | 0,63 | 0,78 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,20 | 1,26 | 1,30 | 1,35 |
| ō | 400-500 | 0,42 | 0,58 | 0.72 | 0,84 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1.21 | 1,25 |
| * | 500-600 | 0,40 | 0,55 | 0,68 | 0,79 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | Vf.14 | 1,18 |
| 90 | 600-700 | 0,38 | 0,52 | 0,64 | 0,75 | 0,83 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,12 |
| 0 | 700-800 | 0,36 | 0,50 | 0,62 | 0,72 | 0,80 | 0,86 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 |
| | 800-900 | 0,35 | 0,48 | 0,59 | 0,69 | 0,77 | 0.83 | 0,88 | 0.92 | 0.95 | 1,00 | 1,03 |
| | 900-1000 | 0,34 | 0.47 | 0.57 | 0,67 | 0.74 | 0,80 | 0,85 | 0.89 | 0.93 | 0.97 | 1,00 |

Таблица 33

| П | лощадь, | | ora ma | No. of Contract of | 10000000 | ai | алог | | | | |
|--------|---------|----------|-----------|--|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | COT. | 0- 10 | 10- 30 | 30- 50 | 50- 70 | 70- 90 | 90° 110 | 110- 130 | 130- 150 | 150- 170 | 170- 200 |
| | 0-10 | 1,00 | 1,30 | 1,48 | 1,60 | 1,69 | 1,77 | 1,83 | 1,88 | 1,93 | 1,99 |
| | 10-30 | 0,77 | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,30 | 1,36 | 1,41 | 1,45 | 1,48 | 1,53 |
| δ | 30-50 | 0,67 | 0.88 | 1,00 | 1.08 | 1,14 | 1.19 | 1.23 | 1,27 | 1.30 | 1,34 |
| опенки | 50-70 | 0,62 | 0,81 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,24 |
| 9 | 70-90 | 0,59 | 0,77 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,17 |
| PK | 90-110 | 0,57 | 0,74 | 0.84 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,09 | 1,12 |
| 94 | 110-130 | 0,55 | 0.71 | 0.81 | 0.88 | 0,93 | 0.97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 |
| 900 | 130-150 | 0,53 | 0.69 | 0.79 | 0.85 | 0,90 | 0.94 | 0,97 | 1,00 | 1.03 | 1,05 |
| 550 | 150-170 | 0,52 | 0,67 | 0/77 | 0,83 | 0,88 | 0,91 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 |
| | 170-200 | 0,50 | 0.66 | 0,75 | 0,81 | 0,85 | 0.89 | 0,92 | 0,95 | 0.97 | 1,00 |

Справочник оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Москва.

Таблица 34

| п | лощадь, | | | | | | анало | οr | | | | |
|--------|----------|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| | COT. | 0- 50 | 50- 100 | 100- 200 | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| | 0-50 | 1.00 | 1,13 | 1,22 | 1,29 | 1.34 | 1.37 | 1,40 | 1.43 | 1,45 | 1,47 | 1,49 |
| | 50-100 | 0.89 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,18 | 1,22 | 1,25 | 1,27 | 1,29 | 1,31 | 1,32 |
| 2 | 100-200 | 0.82 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 | 1,19 | 1.21 | 1,23 |
| оценки | 200-300 | 0.78 | 0,88 | 0.95 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,09 | 1,11 | 1,13= | 1.44 | 1,16 |
| e i | 300-400 | 0.75 | 0,84 | 0.91 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,10 | 1,12 |
| - | 400-500 | 0,73 | 0,82 | 0.89 | 0,94 | 0.97 | 1,00 | 1,02 | 1.04 | 1,06 | 1,07 | 1,09 |
| 胀 | 500-600 | 0.71 | 0,80 | 0.87 | 0,92 | 0.95 | 0.98 | 1,00 | 1.02 | 1,03 | 1,05 | 1,06 |
| 90 | 600-700 | 0.70 | 0,79 | 0.85 | 0,90 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,04 |
| 0 | 700-800 | 0.69 | 0,78 | 0.84 | 0,89 | 0,92 | 0.95 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | 1,01 | 1,03 |
| | 800-900 | 0,68 | 0,77 | 0.83 | 0,87 | 0,91 | 0.93 | 0,95 | 0.97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 |
| | 900-1000 | 0.67 | 0.76 | 0.82 | 0.86 | 0.90 | 0,92 | 0,94 | 0.96 | 0.97 | 0.99 | 1.00 |

Таблица 35

| _ | | льные | участк | и под и | ндустр | иальну | - | | анные | по г.Мо | сква | |
|-----|-----------------|----------|------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| 0. | лощадь, сот. | 0- 50 | 50- 100 | 100- 200 | 2004 300 | 300- 400 | анало 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| | 0-50 | 1,00 | 1,41 | 1,74 | 2,04 | 2,27 | 2,45 | 2,61 | 2,75 | 2,87 | 2,98 | 3,09 |
| | 50-100 | 0,71 | 1,00 | 1,24 | 1,45 | 1,61 | 1,74 | 1,85 | 1,95 | 2,04 | 2,12 | 2,20 |
| 2 | 100-200 | 0.57 | 0,81 | 1.00 | 4/17 | 1,30 | 1,41 | 1,50 | 1,58 | 1,65 | 1,71 | 1,77 |
| ¥ | 200-300 | 0,49 | 0,69 | 0.85 | 1,00 | 1,11 | 1,20 | 1,28 | 1,34 | 1,41 | 1,46 | 1,51 |
| one | 300-400 | 0,44 | 0,62 | 0.77 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,36 |
| 858 | 400-500 | 0,41 | 0,57 | 0.71 | 0,83 | 0.93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,22 | 1,26 |
| ekt | 500-600 | 0,38 | 0,54 | 0.67 | 0,78 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,18 |
| 90 | 600-700 | 0,36 | 0,51 | 0.63 | 0.74 | 0,83 | 0.89 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,12 |
| 0 | 700-800 | 0,35 | 0,49 | 0,61 | 0,71 | 0,79 | 0,85 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 |
| | 800-900 | 0,34 | 0,47 | 0,58 | 0,68 | 0,76 | 0,82 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 |
| | 900-1000 | 0.32 | 0.46 | 0.56 | 0.66 | 0.73 | 0.79 | 0.84 | 0.89 | 0.93 | 0.97 | 1.00 |

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II, Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 36

| п | лощадь, | 9 0 | | | | ai | налог | | | | |
|--------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | COT. | 0- 10 | 10- 30 | 30- 50 | 50- 70 | 70- 90 | 90- 110 | 110- 130 | 130- 150 | 150- 170 | 170- 200 |
| | 0-10 | 1,00 | 1.47 | 1,79 | 2.01 | 2,17 | 2,31 | 2,43 | 2,54 | 2,64 | 2,75 |
| | 10-30 | 0,68 | 1,00 | 1,21 | 1,36 | 1,47 | 1,57 | 1,65 | 1,72 | 1,79 | 1,86 |
| 2 | 30-50 | 0,56 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,21 | 1,29 | 1,36 | 1,42 | 1.47 | 1,54 |
| опенки | 50-70 | 0,50 | 0.74 | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,37 |
| 9 | 70-90 | 0,46 | 0,68 | 0,82 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,21 | 1,26 |
| PHA | 90-110 | 0,43 | 0,64 | 0,77 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,19 |
| .0 | 110-130 | 0,41 | 0,61 | 0,74 | 0.82 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 11.13 |
| 90 | 130-150 | 0,39 | 0,58 | 0,70 | 0,79 | 0,85 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1.04 | 1,08 |
| | 150-170 | 0,38 | 0,56 | 0,68 | 0,76 | 0,82 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1.00 | 1,04 |
| | 170-200 | 0,36 | 0.54 | 0,65 | 0,73 | 0,79 | 0.84 | 0,89 | 0,92 | 0.96 | 1,00 |

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Санкт-Петербург.

Таблица 37

| п | пощадь, | | | | 1 | A | анало | or . | | 97 | | L- |
|---|----------|----------|------------|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| | сот. | 0- 50 | 50- 100 | 100- | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| | 0-50 | 1,00 | 1,08 | 1_13 | 1.17 | 1,20 | 1,22 | 1,24 | 1,26 | 1,27 | 1,28 | 1,29 |
| | 50-100 | 0,93 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,15 | 1,16 | 1,17 | 1,19 | 1,19 |
| | 100-200 | 0,88 | 0,95_ | 1.00 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,11 | 1,12 | 1,13 | 1,14 |
| | 200-300 | 0,85 | 0.92 | 0.96 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,07 | 1,08 | 1,09 | 1,10 |
| - | 300-400 | 0,83 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,04 | 1,05 | 1,06 | 1,07 |
| | 400-500 | 0.82 | 0,88 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,01 | 1,03 | 1,04 | 1,05 | 1,05 |
| | 500-600 | 0.89 | 0,87 | 0,91 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 | 1,03 | 1,04 |
| | 600-700 | 0.80 | 0.86 | 0.90 | 0.94 | 0,96 | 0.97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1.02 | 1,03 |
| | 700-800 | 0.79 | 0,85 | 0,89 | 0,93 | 0,95 | 0,96 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 |
| | 800-900 | 0.78 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,01 |
| | 900-1000 | 0.78 | 0.84 | 0.88 | 0.91 | 0.93 | 0.95 | 0,96 | 0.97 | 0,98 | 0.99 | 1,00 |

Справочник оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 38

| П | лощадь, | | | | | | анало | OF. | | | | |
|---------------|----------|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|
| | сот. | 0- 50 | 50- 100 | 100- 200 | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,26 | 1.46 | 1,62 | 1.74 | 1.83 | 1,91 | 1,98 | 2,04 | 2,10 | 2,15 |
| | 50-100 | 0,79 | 1,00 | 1,16 | 1,29 | 1,38 | 1,46 | 1,52 | 1,57 | 1,62 | 1,67 | 1,70 |
| = | 100-200 | 0.69 | 0,86 | 1,00 | 1,11 | 1,19 | 1,26 | 1,31 | 1,36 | 1,40 | 1,44 | 1.47 |
| 至 | 200-300 | 0.62 | 0,78 | 0.90 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,18 | 1,22 | 1,26 | 1,29 | 1,32 |
| en e | 300-400 | 0.57 | 0,72 | 0.84 | 0,93 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 41,23 |
| | 400-500 | 0,54 | 0,69 | 0.79 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,17 |
| | 500-600 | 0,52 | 0,66 | 0,76 | 0,85 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,10 | 1,12 |
| 6 | 600-700 | 0.50 | 0.64 | 0.73 | 0,82 | 0,88 | 0.93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1.08 |
| 0 | 700-800 | 0,49 | 0,62 | 0,71 | 0,79 | 0,85 | 0.90 | 0,94 | 0.97 | 1,00 | 1.08 | 1,05 |
| | 800-900 | 0.48 | 0,60 | 0,69 | 0,77 | 0,83 | 0,87 | 0,91 | 0.95 | 0,97 | 1,00 | 1,02 |
| | 900-1000 | 0.47 | 0,59 | 0,68 | 0,76 | 0.81 | 0.85 | 0,89 | 0.92 | 0.95 | 0.98 | 1,00 |

Таблица 39

| П | лощадь, | 100 | | | | ai | налог | 7 | | mpan. | |
|---------------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | COT. | 0- 10 | 10- 30 | 30- 50 | 50- 70 | 70- 90 | 90- | 110- 130 | 130- 150 | 150- 170 | 170- 200 |
| | 0-10 | 1,00 | 1,60 | 2,03 | 2,33 | 2,57 | 2,77 | 2,95 | 3,10 | 3,25 | 3,41 |
| | 10-30 | 0,62 | 1,00 | 1,27 | 1.45 | 1,60 | 1,73 | 1,84 | 1,94 | 2,03 | 2,13 |
| объект оценки | 30-50 | 0,49 | 0,79 | 1,00 | 1,15 | 1,27 | 1,37 | 1,45 | 1,53 | 1,60 | 1,68 |
| | 50-70 | 0,43 | 0.69 | 0,87 | 1,00 | 131.0 | 1,19 | 1,27 | 1,33 | 1,40 | 1,47 |
| | 70-90 | 0,39 | 0,62 | 0,79 | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,21 | 1,27 | 1,33 |
| | 90-110 | 0,36 | 0,58 | 0,73 | 0,84 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,23 |
| | 110-130 | 0,34 | 0,54 | 0,69 | 0.79 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,16 |
| | 130-150 | 0,32 | 0.52 | 0,65 | 0.75 | 0,83 | 0.89 | 0.95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 |
| | 150-170 | 0,31 | 0.49 | 0,62 | 0.72 | 0,79 | 0.85 | 0.91 | 0,96 | 1.00 | 1,05 |
| | 170-200 | 0,29 | 0,47 | 0,59 | 0,68 | 0,75 | 0,81 | 0,86 | 0,91 | 0,95 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн.человек.

Таблица 40

| п | лощадь, | | V) | 10 | | | анало | ÞΓ | v | 877 | /IS | |
|----------|----------|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| - | сот. | 0- 50 | 50- 100 | 100- 200 | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| | 0-50 | 1.00 | 1,22 | 1.38 | 1,51 | 1,61 | 1.68 | 1,74 | 1,80 | 1,84 | 1.89 | 1,92 |
| | 50-100 | 0.82 | 1,00 | 1,13 | 1,24 | 1,32 | 1,38 | 1,43 | 1,48 | 1,51 | 1,55 | 1,58 |
| = | 100-200 | 0.72 | 0,88 | 1.00 | 1,10 | 1,16 | 1,22 | 1,26 | 1,30 | 1,34 | 1,37 | 1,39 |
| т оценки | 200-300 | 0.66 | 0,81 | 0.91 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,15 | 1,19 | 1,22= | 1.25 | 1,27 |
| | 300-400 | 0.62 | 0,76 | 0.86 | 0,94 | 1,00 | 1.05 | 1,08 | 1,12 | 1,15 | 1.17 | 1,20 |
| | 400-500 | 0.59 | 0,72 | 0.82 | 0,90 | 0.96 | 1,00 | 1,04 | 1.07 | 4(1,10 | 1,12 | 1,14 |
| ekt | 500-600 | 0.57 | 0,70 | 0,79 | 0,87 | 0.92 | 0,96 | 1,00 | 1.03 | 1,05 | 1,08 | 1,10 |
| 90 | 600-700 | 0.56 | 0.68 | 0.77 | 0,84 | 0.89 | 0.94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,07 |
| 0 | 700-800 | 0.54 | 0,66 | 0.75 | 0.82 | 0.87 | 0.91 | 0,95 | 0.97 | 1,00 | 1,02 | 1,04 |
| | 800-900 | 0.53 | 0.65 | 0,73 | 0,80 | 0.85 | 0.89 | 0,92 | 0.95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 |
| | 900-1000 | 0.52 | 0.63 | 0.72 | 0.79 | 0.84 | 0.87 | 0.91 | 0.93 | 0.96 | 0.98 | 1,00 |

Таблица 41

| п | лощадь, | | | | 4 | 11 | анало | OF. | | | | |
|--------|----------|----------|------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | сот. | 0- 50 | 50- 100 | 557000 0075500 | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- 1000 |
| | 0-50 | 1,00 | 1,57 | 2.08 | 2,57 | 2,95 | 3,27 | 3,55 | 3.80 | 2000 | | - 00000 |
| | 50-100 | 0.64 | 1,00 | 1.33 | 1,64 | 1,88 | 2,08 | 2,26 | 2,42 | 2,57 | 2,71 | 2,83 |
| 7 | 100-200 | 0.48 | 0,75 | 1.00 | 1,23 | 1.42 | 1,57 | 1,70 | 1.82 | 1,93 | 2.04 | 2,13 |
| опенки | 200-300 | 0.39 | 0,61 | 0.81 | 1,00 | 1,15 | 1,27 | 1,38 | 1,48 | 1,57 | 1,65 | 1,73 |
| en | 300-400 | 0.34 | 0,53 | 0.71 | 0,87 | 1,00 | 1,11 | 1,20 | 1,29 | 1,37 | 1.44 | 1,51 |
| | 400-500 | 0,31 | 0,48 | 0.64 | 0,79 | 0.90 | 1.00 | 1,09 | 1,16 | 1,23 | 1,30 | 1,36 |
| eKT | 500-600 | 0.28 | 0,44 | 0.59 | 0,72 | 0,83 | 0.92 | 1,00 | 1,07 | 1,14 | 1,20 | 1,25 |
| 90 | 600-700 | 0.26 | 0,41 | 0.55 | 0,68 | 0.78 | 0.86 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 |
| 0 | 700-800 | 0.25 | 0,39 | 0.52 | 0,64 | 0.73 | 0,81 | 0,88 | 0.94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 |
| | 800-900 | | 0,37 | 0,49 | 0,61 | 0,70 | 0.77 | 0,84 | 0.90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 |
| | 900-1000 | | 0.35 | 0.47 | 0,58 | 0.66 | 0.74 | 0.80 | 0.86 | 0.91 | 0.96 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянню на 2021 г.)

Таблица 42

| n. | лощадь, | | | | | aı | алог | | | | |
|--------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | COT. | 0- 10 | 10- 30 | 30- 50 | 50- 70 | 70- 90 | 90- 110 | 110- 130 | 130- 150 | 150- 170 | 170- 200 |
| | 0-10 | 1,00 | 1,16 | 1,26 | 1,31 | 1,36 | 1,39 | 1,42 | 1,44 | 1.46 | 1,49 |
| | 10-30 | 0,86 | 1,00 | 1,08 | 1,13 | 1,16 | 1,19 | 1,22 | 1,24 | 1,26 | 1,28 |
| енки | 30-50 | 0,80 | 0.93 | 1,00 | 1,05 | 1,08 | 1,11 | 1,13 | 1,15 | 1,16 | 1,48 |
| | 50-70 | 0.76 | 0.89 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,11 | 1,43 |
| 9 | 70-90 | 0,74 | 0,86 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1.05 | 1,06 | 1.08 | 1,10 |
| Þ | 90-110 | 0,72 | 0.84 | 0,90 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1.05 | 1,07 |
| объект | 110-130 | 0,70 | 0.82 | 0,89 | 0.93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1.03 | 1,05 |
| 8 | 130-150 | 0,69 | 0,81 | 0,87 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1.01 | 1,03 |
| | 150-170 | 0,68 | 0.80 | 0,86 | 0.90 | 0.93 | 0.95 | 0,97 | 0,99 | 1.00 | 1,02 |
| | 170-200 | 0,67 | 0,78 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0.95 | 0,97 | 0.98 | 1,00 |

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн.человек.

Таблица 43

| П | пощадь, | | | | 90 | 1 | анало | or a | | | | |
|--------|----------|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| | сот. | 0- 50 | 50- 100 | 100- 200 | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| | 0-50 | 1,00 | 1,21 | 1.36 | 1,48 | 1,57 | 1.63 | 1,69 | 1,74 | 1,78 | 1,82 | 1,86 |
| | 50-100 | 0.83 | 1,00 | 148 | 1.28 | 1,30 | 1.36 | 1,40 | 1,44 | 1,48 | 1,51 | 1,54 |
| 2 | 100-200 | 0,74 | 0,89 | 00.0 | 1,09 | 1,15 | 1,21 | 1,25 | 1,28 | 1,31 | 1,34 | 1,37 |
| - | 200-300 | 0.68 | 0.81 | 0.92 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,14 | 1,18 | 1,21 | 1,23 | 1,25 |
| опенки | 300-400 | 0.64 | 0,77 | 0.87 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,16 | 1,19 |
| | 400-500 | 0.61 | 0.74 | 0.83 | 0,90 | 0,96 | 1.00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,11 | 1,14 |
| No see | 500-600 | 0.59 | 0,71 | 0.80 | 0,87 | 0,93 | 0.97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1.08 | 1,10 |
| 5 | 600-700 | 0,57 | 0,69 | 0,78 | 0,85 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,07 |
| • | 700-800 | 0,56 | 0.68 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 |
| | 800-900 | 0,55 | 0,66 | 0.74 | 0,81 | 0,86 | 0,90 | 0,93 | 0.96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 |
| | 900-1000 | 0.54 | 0.65 | 0.73 | 0.80 | 0.84 | 0.88 | 0.91 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | 1,00 |

Справочник оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью Плошаль аналог 1,00 1,09 0.92 1,00 1,20 1,24 1,26 1,30 1,20 50-100 0,95 1,00 1,04 1,07 100-200 1,09 1,11 1,15 1,16 1,12 1,00 1,03 0,83 0,91 0,96 200-300 300-400 0,88 | 0.93 | 0,97 | 1,00 | 1,02 1,04 0.92 0,95 0,98 500-600 0.98 0,84 0.89 0,93 0,95 0,97 0,99 0.83 0.88 0.92 0.94 0.96 0.98 0.99 0.82 0.87 0.91 0.93 0.95 0.97 0.98 0,99

| - | O AND SINCE SHAPE | 1 | | riac o | rior iron in | енее 1 | ALCOHOLD STREET, STREE | - | - | | | |
|--------|-------------------|----------|------------|-------------|--------------|-------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| п | лощадь, сот. | 0- 50 | 50- 100 | 100- 200 | 200- 300 | 300- 400 | 400- 500 | 500- 600 | 600- 700 | 700- 800 | 800- 900 | 900- |
| | 0-50 | 1.00 | 1,45 | 1,84 | 2,19 | 2,45 | 2,67 | 2,86 | 3,03 | 3,18 | 3,32 | 3.44 |
| | 50-100 | 0,69 | 1,00 | 1.27 | 1,51 | 1,69 | 1,84 | 1,97 | 2.08 | 2,19 | 2,28 | 2,37 |
| оценки | 100-200 | 0.54 | 0,79 | 1.00 | 1,19 | 1,33 | 1,45 | 1,56 | 1,65 | 1,73 | 1,80 | 1,87 |
| | 200-300 | 0.46 | 0,66 | 0.84 | 1,00 | 1.12 | 1,22 | 1,31 | 1,38 | 1,45 | 1,52 | 1,57 |
| | 300-400 | 0.41 | 0,59 | 0.75 | 0,89 | 1,00 | 1,09 | 1,17 | 1,23 | 1,30 | 1,35 | 1,40 |
| | 400-500 | 0.37 | 0,54 | 0.69 | 0.82 | 0.92 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,19 | 1,24 | 1,29 |
| объект | 500-600 | 0.35 | 0,51 | 0.64 | 0,76 | 0,86 | 0.93 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 |
| | 600-700 | 0.33 | 0,48 | 0,61 | 0.72 | 0.81 | 0.88 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 |
| | 700-800 | 0.31 | 0.46 | 0.58 | 0,69 | 0,77 | 0.84 | 0,90 | 0.95 | 1,00 | 1,04 | 1.08 |
| | 800-900 | 0.30 | 0,44 | 0,55 | 0,66 | 0.74 | 0.81 | 0,86 | 0.91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 |
| | 900-1000 | 0.29 | 0.42 | 0.53 | 0,64 | 0.71 | 0.78 | 0,83 | 0.88 | 0.92 | 0.96 | 1.00 |

| _ | Земельные | yaacti | | | | е 1 млн | .челов | | м с чис | леннос | гью |
|-------|-----------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 11. | лощадь. сот. | 0- 10 | 10- 30 | 30- 50 | 50- 70 | 70- 90 | 90- 110 | 110- 130 | 130- 150 | 150- 170 | 170- 200 |
| C | 0-10 | 1,00 | 1,34 | 1,55 | 1,69 | 1,79 | 1,88 | 1,95 | 2,01 | 2.07 | 2,13 |
| 4 | 10-30 | 0,75 | 1,00 | 1,16 | 1,26 | 1,34 | 1,40 | 1,46 | 1,50 | 1,55 | 1,60 |
| | 30-50 | 0,65 | 0.86 | 1,00 | 1.09 | 1,16 | 1,21 | 1,26 | 1,30 | 1.34 | 1,38 |
| | 50-70 | 0,59 | 0.79 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,19 | 1,23 | 1,27 |
| ਰ | 70-90 | 0,56 | 0,75 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,12 | 1,16 | 1,19 |
| BKT | 90-110 | 0,53 | 0.71 | 0,82 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,10 | 1,14 |
| 99.90 | 110-130 | 0,51 | 0.69 | 0,79 | 0.86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,10 |
| | 130-150 | 0,50 | 0.66 | 0,77 | 0.84 | 0,89 | 0,93 | 0.97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 |
| - | 150-170 | 0,48 | 0,65 | 0,75 | 0.81 | 0,86 | 0,91 | 0.94 | 0,97 | 1.00 | 1,03 |
| | 170-200 | 0,47 | 0,63 | 0,72 | 0,79 | 0,84 | 0,88 | 0.91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 |

 $\it Источник «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер <math>\it \Pi.A.$

| | | | | T | аблица 5 |
|--------|-----------|-------------|-------------|--------------|----------|
| 3ei | иельные у | частки сель | скохозяйств | енного назна | чения |
| Площа | адь, га | BASEDIA. | | пог | |
| THE RE | | <10 | 10-30 | 30-100 | ≥100 |
| | <10 | 1,00 | 1,08 | 1,22 | 1.28 |
| объект | 10-30 | 0,93 | 1,00 | 1,13 | 1,19 |
| оценки | 30-100 | 0,82 | 0,88 | 1,00 | 1,05 |
| | ≥100 | 0,78 | 0.84 | 0.96 | 1,00 |

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

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

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

| № п/п | Наименование ЗУ | Услов | вня | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|----------|---|--|---|----------------------------|---|
| | | Городские зем | ельные участки | | |
| 1 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость ж/д вокзала | Удаление на 0,3-0,8 км. | 012% | Города РФ |
| 2 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро | Удаление на 0,3-0,4 км. | 010% | Москва, С-П, |
| 3 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта | Удаление на 0,3-0,5 км. | 06% | Города РФ |
| 4 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта | Удаление на 0,1-0,2 км. | различия не выявлены | Москва, С-П. |
| 5 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие рядом церкви | Удаление на 0,3-0,5 км. | различия не выявлены | Москва, С-П. |
| 6 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие инженерных сетей на участке | Отсутствие инженерных сетей | различия не выявлены | Москва, С-П, |
| 7 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие ИРД | Без ИРД | 1118% | Москва, С-П., М.О. |
| 8 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие культурно- исторического ансамбля | Удаленность от ансамбля до 0,5 км. | 08% | Москва, С-П, |
| 9 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы) | Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км. | 026% | Москва, С-П. |
| | | | селенных пункто | В | |
| 1 | Под и.ж.с. | Наличие газа на участке | Отсутствие газа и возможности подключения | 1116% | M.O. |
| 2 | Под и.ж.с. | Наличие газа рядом с участком | Отсутствие газа и возможности подключения | 1014% | M.O. |
| 3 | Под и.ж.с. | Наличие леса или водоема рядом | Отсутствие леса, водоема | 48% | M.O. |
| 5 | Под и.ж.с. | Наличие культурно- исторического ансамбля | Удаленность от ансамбля до 1,5 км. | 012% | M.O. |
| 6 | Под и.ж.с. | Наличие рядом церкви | Удаление на 0,3-0,5 км. | 011% | M.O. |
| 7 | Под и.ж.с. | Наличие школы | Отсутствие школы | 07% | M.O. |

| № п/п | Наименование ЗУ | Услов | я | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|----------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------|---|
| | | Наличие рядом | Отсутствие | | |
| 8 | Под и.ж.с. | федеральной | федеральной | 514% | M.O. |
| | | трассы | трассы | | |
| | | Наличие дороги с | Дорога | | |
| 9 | Под и.ж.с. | твердым | грунтовая, | 010% | M.O. |
| | | покрытием | гравийная | | |
| 10 | Под и.ж.с. | Наличие | Отсутствие | 016% | M.O. |
| 10 | под и.ж.с. | магазинов | магазинов | 01070 | M.O. |
| | Зем | ли загородных влад | ений до 30 км. от | городов | |
| | | Наличие обшей | Отсутствие | | |
| 1 | Под коттеджную застройку | канализации | общей | 818% | M.O. |
| | | индысильны | канализации | | |
| | | Наличие рядом выезда на | Выезд свыше | | |
| 2 | Под коттеджную застройку | федеральную или | 2 км. | 010% | M.O. |
| | | муниципальную | Z KWI. | | |
| | | трассу | | | |
| | | Наличие дороги с | Дорога | | |
| 3 | Под коттеджную застройку | твердым | грунтовая, | 012% | M.O. |
| | | покрытием | гравийная | | |
| 4 | Под коттеджную застройку | Наличие леса и | Отсутствие | 517% | M.O. |
| | под коттеджную застронку | водоема | леса, водоема | 51770 | 141.0. |
| 5 | Под коттеджную застройку | Централизованная охрана участков | Без охраны | 79% | M.O. |

Источник: СРК-2022 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версня (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

| Класс объектов | Акт | ивный рын | ОК |
|---|-------------|--|----------------|
| | Среднее | A 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 | ельный рвал |
| Цены предлож | ений объект | ОВ | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 11,7% | 10,9% | 12,5% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно- торговую) | 10,5% | 9,3% | 10,8% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,4% | 13,0% | 15,9% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС) | 9,8% | 8,6% | 11,0% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | 8,8% | 7,8% | 9,7% |
| Земельные участки под объекты рекреации | 12,9% | 11,8% | 14,0% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,6% | 10,7% | 12,5% |

Справочник оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

| Класс объектов | Aĸ | гивный ры | нок 💉 |
|---|-------------|-----------|----------------|
| | Среднее | | ренный рвал |
| Цены предлож | ений объект | гов | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 11,7% | 6,8% | 16,7% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно- торговую) | 10,1% | 5,5% | 14,6% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,4% | 8,5% | 20,4% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС) | 9,8% | 5,3% | 14,3% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | 8,8% | 4,6% | 12,9% |
| Земельные участки под объекты рекреации | 12,9% | 7,8% | 18,0% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,6% | 6,6% | 16,6% |

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

| Класс объектов | Неактивный рынок | | | |
|---|------------------|---------------------------------|-------|--|
| atti vi attivitaria titi aketti otavati (1 mater) | Среднее | реднее Доверительнь интервал | | |
| Цены предложе | ний объекто | OB | | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 17,9% | 16,4% | 19,3% | |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно- торговую) | 15,7% | 14,3% | 17,0% | |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 20,3% | 18,4% | 22,3% | |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС) | 15,9% | 14,1% | 17,7% | |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | 13,7% | 12,3% | 15,0% | |
| Земельные участки под объекты рекреации | 18,3% | 17,0% | 19,6% | |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 17,2% | 15,6% | 18,9% | |

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

| Населенный пункт | Жилая | | Тор | Торговая | | Офисная | | Производственно- складская | |
|--|-------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-------------------------------|-----------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 3-4 | 5-7 | 3-6 | 7-8 | 3-6 | 7-9 | 5-7 | 8-11 | 8-11 |
| Боронеж | (3,5) | (6) | (4,5) | (7,5) | (4,5) | (8) | (6) | (9,5) | (9,5) |
| Екатеринбург | 2-4 | 6-7 | 4-6 | 6-9 | 3-4 | 7-11 | 5-6 | 9-11 | 8-12 |
| | (3) | (6,5) | (5) | (7,5) | (3,5) | (9) | (5,5) | (10) | (10) |
| Краснодар | 2-4 | 4-7 | 3-5 | 8-10 | 3-6 | 6-10 | 5-6 | 9-13 | 8-12 |
| | (3) | (5,5) | (4) | (9) | (4,5) | (8) | (5,5) | (11) | (10) |
| Москва | 3-4 | 6-8 | 4-6 | 9-11 | 6-7 | 9-12 | 5-7 | 8-14 | 10-12 |
| | (3,5) | (7) | (5) | (10) | (6,5) | (10,5) | (6) | (11) | (11) |
| Новосибирск | 2-4 | 4-6 | 4-6 | 7-10 | 5-6 | 8-11 | 4-7 | 9-12 | 9-12 |
| • | (3) | (5) 4-8 | (5) 4-7 | (8,5) 9-10 | (5,5) 5-7 | (9,5) 7-13 | (5,5) 5-8 | (10,5) 9-13 | (10,5) 11-12 |
| Ростов-на- Лону | (4) | (6) | (5,5) | (9,5) | (6) | (10) | (6,5) | (11) | (11,5) |
| дону | 3-4 | 5-7 | 4-9 | 7-10 | 3-6 | 9-12 | 6-9 | 9-13 | 9-12 |
| С Петербург | (3,5) | (6) | (6,5) | (8,5) | (4,5) | (10,5) | (7,5) | (11) | (10,5) |
| Среднее по крупным городам | 3,4 | 6,0 | 5,1 | 8,6 | 5,0 | 9,3 | 6,1 | 10,6 | 10,4 |
| | • | • | | Средние | города | | | | • |
| Владивосток | 3-4 | 6-8 | 4-7 | 6-9 | 4-8 | 8-10 | 5-7 | 8-12 | 8-14 |
| Бладивосток | (3,5) | (7) | (5,5) | (7,5) | (6) | (9) | (6) | (10) | (11) |
| Омск | 2-4 | 5-7 | 5-6 | 9-11 | 3-5 | 8-11 | 5-7 | 9-12 | 9-14 |
| | (3) | (6) | (5,5) | (10) | (4) | (9,5) | (6) | (10,5) | (11,5) |
| Севастополь | 4-5 | 8-11 | | 6-12 | | 8-11 | | 9-12 | 10-14 |
| | (4,5) | (9,5) | - | (9) | - | (9,5) | - | (10,5) | (12) |
| C | 3-5 | 5-8 | 4-5 | 8-10 | 4-7 | 8-10 | 3-8 | 9-12 | 10-12 |
| Ставрополь | (4) | (6,5) | (4,5) | (9) | (5,5) | (9) | (5,5) | (10,5) | (11) |
| Тамбов | 3-6 | 5-8 | 4-7 | 8-11 | 4-7 | 8-11 | 5-8 | 8-13 | 10-14 |
| тамоов | (4,5) | (6,5) | (5,5) | (9,5) | (5,5) | (9,5) | (6,5) | (10,5) | (12) |
| Тверь | 3-5 | 4-7 | 4-6 | 8-10 | 4-8 | 8-12 | 6-9 | 10-14 | 10-12 |
| тверь | (4) | (5,5) | (5) | (9) | (6) | (10) | (7,5) | (12) | (11) |
| Среднее по | | | | | | | | | |
| средним | 3,9 | 6,8 | 5,2 | 9,0 | 5,4 | 9,4 | 6,3 | 10,7 | 11,4 |
| городам | | | | <u> </u> | | | | <u> </u> | |
| | | | Небольц | ине города и і | | пункты | | | |
| Московская | 4-7 | 5-10 | 5-8 | 10-12 | 6-10 | 9-13 | 6-9 | 10-14 | 10-13 |
| область | (5,5) | (7,5) | (6,5) | (11) | (8) | (11) | (7,5) | (12) | (11,5) |
| Примечание. В с По данным иссле максимальные – | едований ры | нка жилья РФ | ачение. минимальн | ые скидки при | продаже пр | ав собственно | сти имеютс | явмартенвм | ıae, a |

Источник: СРК-2022 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича *ВЫВОДЫ:*

— 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.

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 III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее Федеральный закон);
 - 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
 - 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет 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 $^{1)}$.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно

функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное

изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

✓ В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8].В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка — земельный

участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- ✓ анализ земельного участка как неосвоенного;
- ✓ анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

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

✓ Законодательная допустимость: предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

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

- 1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.
- 2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

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

Не смотря на то, что оцениваемый объект является единичным активом предприятия рассмотрение оценки справедливой стоимости для него как единичного актива готового для реализации не целесообразно.

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

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

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

Таблица 4

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

Выводы:

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

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

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

- Сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
 - Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

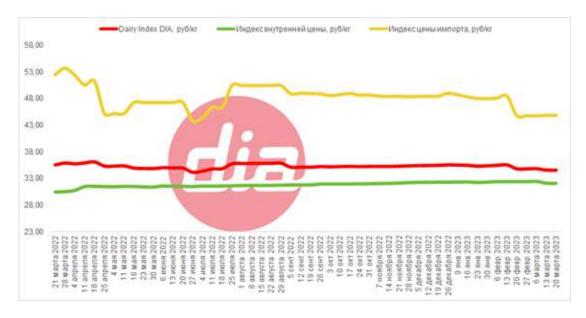
При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц.

Обзор рынка молока

Производство

О ситуации на рынке молока и молокопродуктов Производство

Dairy Index DIA на 20 марта 2023 составил 34,58 руб/кг (без НДС, жир-3,6%, белок-3,0%), на 0,06% ниже прошлой недели и 2,7% ниже марта 2022 года (-0,96 руб). Средневзвешенная цена на сырое молоко в России продолжила снижаться, что стало ключевым фактором снижения индекса.



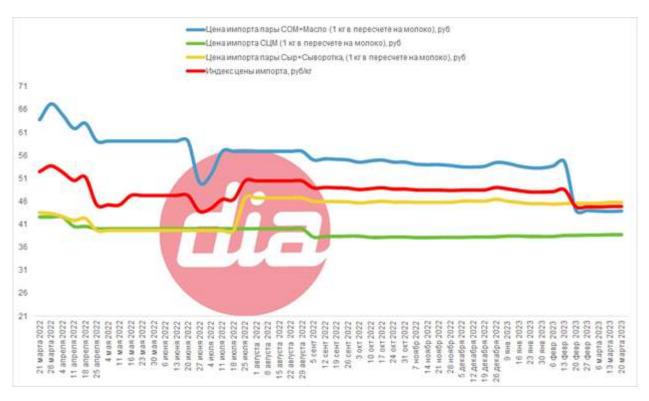


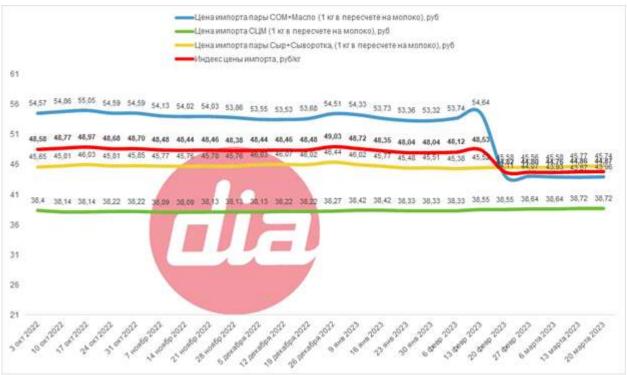
Средневзвешенная цена на сырое молоко в России с начала октября 2022 года выросла на 0.4% (+0.13 руб), Dairy Index DIA по сравнению с началом октября 2022 года ниже на 1.7% (-0.6 руб), цена импорта биржевых молочных продуктов в Россию по сравнению с началом октября 2022 года снизилась на 7.6% (-3.7 руб).

По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России снизилась на 0,09% до 32,13 руб/кг, на 5,5% выше марта 2022 года. Рост цен на молоко наблюдался в Пермском и Алтайском крае. Снизились цены на молоко в Московской области, Республике Татарстан и Томской области.

Напомним, что для получения доступа к информации о ценах на сырое молоко во всех регионах России, пользователям необходимо пройти регистрацию на странице Index DIA и вносить актуальные данные о цене сырое молоко: http://www.dairynews.ru/company/country/russia/index/

По сравнению с прошлой неделей цена импорта выросла на 0.02% (+0.01 руб) до 44.87 руб/кг, по сравнению с мартом 2022 показатель ниже на 14.6%. Цена импорта пары СОМ+Масло составила 43.96 руб/кг (1 кг в пересчете на молоко), на 0.2% выше прошлой недели и на 19.4% ниже начала октября 2022 года. Цена импорта пары Сыр+Сыворотка составила 45.74 руб/кг, на 0.07% ниже прошлой недели и на 0.2% выше начала октября 2022 года. Цена импорта СЦМ осталась на уровне 38.72 руб/кг, на 0.83% выше начала октября 2022 года.





Новый показатель Dairy Index DIA будет опубликован 27 марта 2023.

Центр запустил мобильное приложение MILK PRICE INDEX DIA для iOS и Android. Теперь вы можете установить мобильное приложение MILK PRICE INDEX DIA по следующим ссылкам:

B App Store:

https://itunes.apple.com/us/app/milk-price-index-rdrc/id1434076000?l=ru&ls=1&mt=8

B Google play:

https://play.google.com/store/apps/details?id=com.dairynews.rdrc

Dairy Index DIA

Dairy Index DIA рассчитывается с учетом двух ключевых показателей, средневзвешенной цены на молоко в российских регионах и Индекса цены импорта. Для расчета средневзвешенной

цены Центр разработал и запустил краудсорсинговое приложение Index DIA, позволяющие аккумулировать актуальные данные о ценах на сырое молоко в российских регионах от непосредственных участников рынка, производителей и переработчиков молока. Индекс цены импорта определяется на основе цен ключевых биржевых молочных продуктов - СОМ, СЦМ, масла, сыра и сухой сыворотки. Цены импортных молочных продуктов рассчитываются с учетом цен на молочную продукцию Белорусской универсальной товарной биржи (БУТБ) и цен на площадках Trigona Dairy Trade и GlobalDairyTrade.

Подробнее читайте на © DairyNews.today https://dairynews.today/news/dairy-index-dia-snizilsya-na-dve-kopeyki-do-34-58-.html

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:

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.

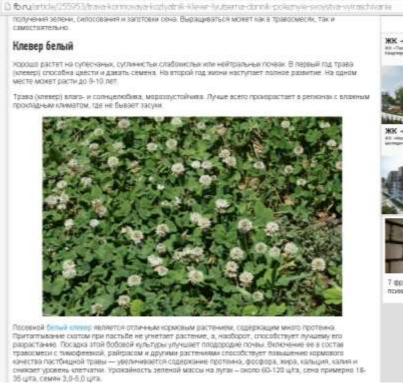
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмосковье и ближайших областях 2 .

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 5

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



Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц и он составляет:28,6 Надой молока на одну корову,кг:3893 кг или 38,93,ц. Затраты кормов на 1 ц молока составляет:28,6/38,93=0,74

По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России снизилась на 0,09% до 32,13 руб/кг, на 5,5% выше марта 2022 года

https://dairynews.today/news/dairy-index-dia-snizilsya-na-dve-kopeyki-do-34-58-.html

По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России снизилась на 0,09% до 32,13 руб/кг, на 5,5% выше марта 2022 года<mark>. Рост цен на молоко наблюдался</mark>

Подробнее читайте на © DairyNews.today https://dairynews.today/news/dairy-index-dia-snizilsya-na-dve-kopeyki-do-34-58-.html

Реализационная Цена 32,13 руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 3213 руб.

производства сельскохозяйственной продукции Типичным ДЛЯ рынка распределение дохода между предпринимателем, ведущим сельскохозяйственный бизнес, и собственником земли в пропорции 7,24 к 2,76, т.е. доля земельного участка в доходе составляет 27,6 %. (приложение 1, принимаем минимальное значение диапазона, так как земли сельскохозяйственного производства не прибыльны). Исходные показатели приняты по данным Министерство науки высшего образования Российской Федерации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» (ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова»), Базовая кафедра «Управление проектами и программами Capital Group», COBPEMEHHЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИИ Материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной 115-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова 8 апреля 2022 года, Москва ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова» 2022/ статья Канд. техн. наук В.И. Светлаков (Информационная консалтинговая фирма «КонС») и Д-р экон. наук С.И. Носов (РЭУ им. Г. В. Плеханова)— 290-291 с. (скан страниц смотри в приложении к отчету).

в марте 2023 года реализационную цену принимаем 3213 ц,руб.

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

Таблица 6

| Наименование | Реализационная | Производство | Ежегодный валовой доход от |
|--------------|----------------|---------------|--------------------------------|
| товарной | цена | молока с 1 га | реализации товарной продукции, |
| продукции | за 1 ц, руб. | пастбищ, ц. | руб. |
| Молоко сырое | 3213 | 16,22 | 52114,86 |

Таблица 7 Расчет ренты

| Наименование | Ежегодный валовой доход от | Доля земельного | Рента, руб. |
|--------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------|
| товарной продукции | реализации товарной продукции, руб. | участка | |
| Молоко сырое | 52114,86 | 0,276 | 14383,70 |

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 14383,70 руб. или 1,438370 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 периоде получения дохода и сумме инвестиции — как правило, это минимально возможная доходность.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 11,53% http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B8



Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 9,00% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

 $K_K = 11,53 \% + 9,00\% = 20,53\%$, то есть 0,2053

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

Таблица 8

| | | | | | | | | | | | 1 |
|-----|----------------------------|----|---|---|----|--------|--------|-----|---|----|----|
| Mo | № Название риска | | | | Cı | гепені | ь риск | ав% | | | |
| 710 | пазвание риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Природные и др. ЧС | | | | | | | | | + | |
| 2 | Инфляции | | | | | | | | + | | |
| 3 | Законодательный | | | | | | | | | + | |
| 4 | Ухуд. общей эк. ситуац. | | | | | | | | | | + |
| 5 | Бизнес – риск | | | | | | | | | | + |
| 6 | Риск управлен. Недвиж. | | | | | | | | | | + |
| 7 | Физические параметры | | | | | | | + | | | |
| | Количество наблюдений | | | | | | | 1 | 1 | 2 | 3 |
| | Взвешенный итог | | | | | | | 7 | 8 | 18 | 30 |
| | Σ взвешенных итогов | 63 | | | | | | | | | |
| | Кол-во рисков | 7 | | | | | | | | | |
| | Ср. взвеш. значение риска | | | | | | 9% | | | | |

- 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. Цм2.3.у. = Дчистый / Кк = 1,438370 руб./м2 в год / 0,2053= 7,01 руб./м2.

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: 1 750 000 рублей

В том числе:

Таблица 9

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5=4*3 | 6=5 округленно |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|--|--|
| Кадастров ый № | Ближайший н.п. | Площа дь, кв.м. | Справедли вая стоимость, руб./кв.м. | Справедли вая стоимость, руб. | Справедли вая стоимость, округленно руб. |
| 50:27:002013 2:61 | пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1 | 249 547 | 7,01 | 1 749 324,47 | 1 750 000 |
| | Итого | 1 749 324,47 | 1 750 000 | | |

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАЕВДЛИВОЙ 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 | 1 750 000 |

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

учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;

наличие необходимой информации для реализации метода;

достоверность имеющейся информации;

учет специфических особенностей объекта оценки;

учет влияния возможных рисков при определении стоимости;

отражение тенденции развития рыночной ситуации.

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

Таблица 11

| | Показатели | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Вектор |
|---|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| | 11011434143111 | • | _ | | • | | Ü | приоритета |
| 1 | учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 2 | наличие необходимой информации для реализации метода | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 3 | достоверность имеющейся информации | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 4 | учет специфических особенностей объекта оценки | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 5 | учет влияния возможных рисков при определении стоимости | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 6 | отражение тенденции развития рыночной ситуации | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор

82

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

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

Таблина 12

| No | Наукамарамуа фактара | Bec | Сравнит. | Доходны | Затратный |
|-----------|---|---------|----------|----------|-----------|
| Π/Π | Наименование фактора | фактора | подход | й подход | 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% |
| Резул | ьтирующий 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:

1 750 000

(Один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей, без учета $H \mathcal{A} C^3$

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

 $^{^{3}}$ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- 2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- 3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- 4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- 5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
- 6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
- 7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
- 8. 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))
- 9. "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)

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—pecypcы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
 - 3. Данные публичной кадастровой карты: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline;
- 4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (http://economy.gov.ru; http://www.strategia.tomsk.ru; http://www.gosman.ru);
 - 5. Данные сайта Центральный банк РФ http://www.cbr.ru;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

- 2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- 3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой М.: Финансы и статистика, 2002.
- 4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
 - 5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. 442 с.
- 6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело Лтд, 1995. 461 с.
- 7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. 231 с.
 - 8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- 9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
- 10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

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.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами опенки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики — специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости

необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ — совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы — периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода — преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков — оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока — математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования — процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

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

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

Источник нижеприведённых определений: Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» $(BCH\ 58-88(p)).$

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Реконструкция здания - комплекс строительный работ и организационнотехнических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг.

Приложение

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



| 15.34, PAC | ход корь | BNX B BON | отноводи | CTBE | | | |
|---|----------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | (в жознаст | NEX ROBE INTO | topink) | | | | |
| | 1990 | 2000 | 2005 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| ов корма в пересчете на кормовые адмницы, млн. т | 225,8 | 106,9 | 94.6 | 96,0 | 98.2 | 101,0 | 100,0 |
| - зом числя конциутрированные корма | 85,9 | 37,1 | 36,3 | 43.6 | 44.0 | 48.6 | A7.0 |
| вскод кормов в расчите на одну голову условного крупно- скота, ц кормовых «диниц | 29,0 | 28.5 | 29,9 | 28,9 | 20,0 | 29,1 | 28.6 |
| ONLY ST. | | | | | | | |
| CATE | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | РОДУКТИЕ | зность ск | ОТА И ПТИ | цы | | | |
| 15.35. NI | | ЗНОСТЬ СК іх категорий; і | | | | | |
| 15.35. NI | | | | | 2011 | 2012 | 2013 |
| 15.35. Пі (в хоз | звёствах все | х категорий; і | илограммов) | | 2011 | 2012 3898 | 2013 |
| 15.35. Пі (ві хоз і відові малока на одну хорову годовая яйценоскость кур-несушея | звёствах все 1990 | 2000 | экоограммов) 2005 | 2010 | . Contract | Simo | - |
| 15.35. Пі (в хоз калониз на одну корову радиня годовая яйценоскость кур-несуциек сальскихозийственных организациях, шт. радна годовой настрат цирсти с одной овцы | 1990 2731 | 2000 2502 | 2005 3176 | 2010 | 3851 | 3898 | 3893 |
| 15.35. Пі (в хіоз приня молока на одиу корову радня годовая яйценоскость кур-несущек одвожожніственных организациях, цит. радня годовой настры ширсти с одной овцы прожисском весо) родукция выращивания скота (приплод, прирост, | 1990 2731 236 | 2000 2502 264 3,1 | 2005 3176 301 3,0 | 2010 3776 307 2.6 | 3651 308 2,6 | 3090 300 2,6 | 3893 305 2,4 |
| 15.35. NI | 1990 2731 236 | 2000 2502 264 | 2005 3176 301 3,0 | 2010 3776 307 | 3051 | 3898 | 3893 |

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Регламенту прадставления и
рассиотрения документов для
предоставления и 2010 году субсидий
из обрастного бодлята в пелях
именнения ущенба
сопложующейственных рассиний в
регультите засуки, на приобрегения для
покрытия медостатия коромов для
сегаского появственнях и простения для
покрытия медостатия коромов для
сегаского появственнях и простения для

| КОЭФФИЦИЕНТЫ перевода кормов в кормовые единицы

| No min | Вид корма | Коэффициенты перевода |
|-----------|--|--------------------------|
| 1 | Зерновые корма: | X |
| 1.1. | Пшеница (опилая, яровая) | 1,08 |
| 1.2. | Рожь (опимая, превая) | 1,03 |
| 1.3. | Тритикале (описый, провой) | 1,05 |
| 1.4. | Овес (озимый, провой) | 0,92 |
| 1.5. | Ячмень (опильяй, провой) | 1,18 |
| 1.6. | l'opon | 1,11 |
| 1.7 | Пресе | 0,91 |
| 1.8. | Birs.a | 1,1 |
| 1.9. | Зерносиесь | 1.0 |
| 2. | Травы многолетние и однолетиие (на зеленый корм, на сено, на сеная, на силос) | 0,2 |
| 3. | Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на сылос) | 0,22 |
| 4. | Сено | 0,47 |
| 5. | Сеньж | 0.3 |
| d: | Зерносения | 0,35 |
| 7/ | Содона | 0.22 |
| 8. | Силос | 0,2 |
| 9 | Жимки, шроты | 1,04 |
| 10. | Комбикары | 1.0 |
| 11. | Патова | 0,76 |
| 12. | Сухал барда | 0,96 |

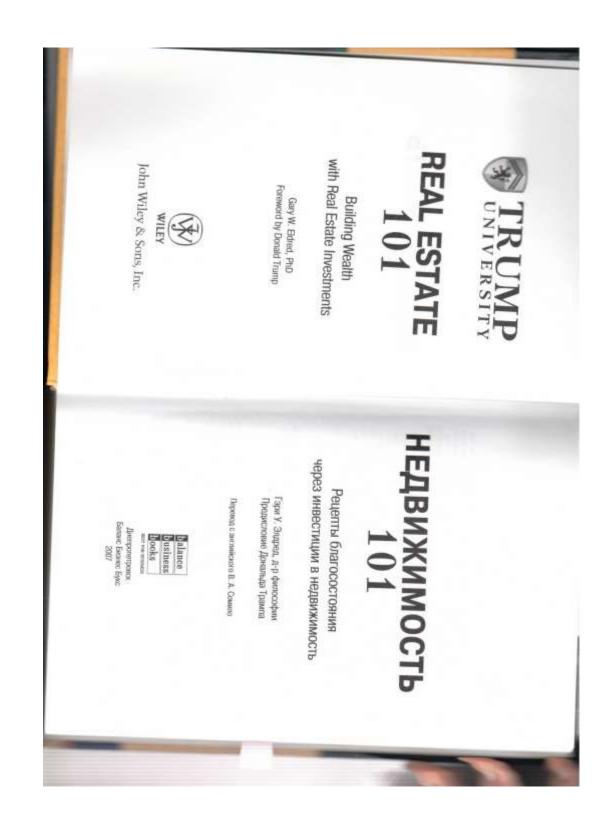
Источник определения доли земельного участка

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

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

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0.4-0.5.

- Ареал 3. Центры административных районов города: 0,4.
- Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.
- Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.
- Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



Недиодиость 101

Нидледьцы и торитовые агенты могут представлять споль сойственность «дагомым куском», потому мак сравниннают ее с другими по прациппу, основанияму тельмо на цене за жвадратный фут. Тем именее осли качество помещения явно уступает предскожениям конкурентов, оно заслуживает сиедки. Инжая пена не равимется «великой возможности». Не стоит оценивать любой метраж стиндартны ми мерками.

Насколько точно намерен метраж? Насмогри на то что владель да и на игситы, овольно часто сарылают спои способы изверении метрака, нашинае инвестеры продолжают полагаться на точность измерений и слишком поддно пошкают, что вычасления обманчивы. В тех случаях, когда цена за клюдый кандратный фут для вы предельно вызоды, вытаживайте свою рузетку. Измерате нее сами, образи коваратный фут помещения совети не по той цене, на которую рыстчитынцам.

Размер земечьного участка и особенности здания

Во многих городах общая стоимость, участка со аданием на 30-70%, съктинт на стоимости лемли, в предслах которой находится адание. Даже малейшие отличия в размерка земельного участка или других особенностих могут извенить стоимость участка (в дюбую сторону) на десятки такжу долгаров по сравнению с другими предложеннями.

Сравним два здавиці трипленса (трехолартирные дома). Обазданця приплент практическог одинановнай рентирай домод. В то же время один триплент предкагается на продъжу по цене 289 тыс. долларон, а друем такой собственности, предсижение за 289 тыс. долларон показастся вам более принценательнам. Но в действительности предходение да 309 тыс. долларон тытт в себе «сарытую пенность». Что это ощачает? А та, что размер участка (и замирование) этой собственности предложение да должей единиция.

Дополнительная площадь участка может везпелить вым соорулить еще одно здание, парковку или съезд, сохдать прекрасный выз учите ядидивафт, водможность. Чтобы безодинбочно оценать место, паучите ядидивафт, водможность доступи (наскодимо легко вигомобили смогут заезжать и выеджать с территории собственности) и удоб-

알

Оттуоныйте предпринимательское милляни

ны (бассейны, теннисные корты, рабочие и гаражные номещения).

поличные места и особеннюстей здания полволит вам опрутить раввиду между предлюжениями.

Тичная собственность

багда приобретается педвидемость, на платите за леклю в зданяя, но пальяляется педвидемость. Запрашинаемыя паласланов испановет включать в лечадно собливенность — мойки в супниля, копадационера, эфрагарды в торы в жалколь, оконивае в компатные падационера, эфрагальные степы и прочие играбуты, не иходящие

вщину далиня.

Кроме этого, выстивленная цена будет включать имущество, коперое было адаптировано для использовании в данном адапци (завиюдателяство классофицируют это как биджимие имущению, совинодателяство классофицируют это как биджимие имущению, со-

К этому типу комущества отпоситка питоложные ментилиторов, одменительные приборы, люстры, возрымные дверы, мусороскорнины, встросиные инвафы и кинжная полко, а тысже встросныме мойов. Соотпетственно, собственность, возпоснощая дичное номущество, стоят испосные дерока, люжем собственность баз какового. Перед оценкой испосные дверока, люжем собственность баз какового. Перед оценкой потем забрать дичнос намущество уже насле писомущество положно дверока прива. По этой причине рекомендую прогудиться по неей плищади объекти как раз перед закрытием транжаюции.

Избелайте недоразумений и разочарований. Специально отоворяте пункт о том, что продавец заберет с собой, а что останется на месте. Вяесите это имущество в контрыст на приобретение собствоивости или в специальное приложение.

Уважайте права и ограничения

«Это мол частица собственность! Что хочу, то и делаю!». Были премена, когда ограничения эонирования, строительный изцене, прика въздальнаем, преплиме доготворы, закладивае и многие другие законы были не так уж важны. Тогда ваше шарменное желание отставиать собственную споболу могло что-то олидчить. Но не остолия.

80

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» (ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова»)

Базовая кафедра «Управление проектами и программами Capital Group»

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИИ

Материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной 115-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова

8 апреля 2022 года

CONTEMPORARY PROBLEMS OF PROJECT MANAGEMENT IN INVESTMENT AND CONSTRUCTION SPHERE AND ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

Proceedings of XII International Scientific and Practical Conference, devoted to the 115th anniversary of Plekhanov Russian University of Economics

April 8, 2022

Москва ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова» 2022 УДК 005.8:330.322.214(063) ББК 65.31-56-21я431 С568

Рецензент д-р техн. наук А. В. Ц в е т к о в

Редакционная коллегия:

д-р экон. наук
д-р техн. наук
д-р техн. наук

Под редакцией д-ра экон. наук В. И. Ресина

Материалы публикуются в авторской редакции

Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной 115-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова. 8 апреля 2022 года/ под ред. В.И. Ресина. — Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2022. — 330 с.

ISBN 978-5-7307-1893-7

В сборнике рассматриваются актуальные научно-практические проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере, девелопменте недвижимости, устойчивом развитии территорий, внедрении инновационных технологий в области энергосбережения, цифровизации, природопользования, зеленого строительства, экологии. Включена серия статей по управлению девелоперскими проектами в результате исследований, проведенных стажерами совместно со специалистами компании-партнера Capital Group.

Для ученых, преподавателей, студентов и аспирантов, специализирующихся в области управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользованиис учетом инновационных факторов и цифровой трансформации экономики.

УДК 005.8:330.322.214(063) ББК 65.31-56-21я431

ISBN 978-5-7307-1893-7© ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», 2022

Список литературы

- Vasiliy I. Svetlakov, Andrey I. Mokhov, Larisa A. Mokhova, Evgeny A. Borovoy, The Models of Integrated Area Renovation International Journal of Psychosocial Rehabilitation ISSN:1475-7192. March 2020 DOI: 10.37200/IJPR/V24I3/PR2020323 Pages: 2883-2904
- V I Svetlakov, A V Sevostiyanov, N G Konokotin and O O Vedmanova Integrated
 modeling for assessing the rational use of agricultural land Published under licence by IOP
 Publishing Ltd IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Volume
 579, International Symposium «Earth sciences: history, contemporary issues and prospects» 10
 March 2020, Moscow, Russian Federation
- 3. Светлаков В.И. Моделирование в современном землеустроительном проектировании // Московский экономический журнал. 2022. № 2. URL: https://gje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2022-49/

Канд. техн. наук **В.И. Светлаков** (Информационная консалтинговая фирма «КонС») Д-р экон. наук **С.И. Носов** (РЭУ им. Г. В. Плеханова)

> Candidate of technical Sciences V.I. Svetlakov (Information and consulting firm "KonS") PhD S.I. Nosov (Plekhanov Russian University of Economics)

ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ИХ ОЦЕНКА ОТНОСИТЕЛЬНО ЭТАЛОННЫХ ВЕЛИЧИН

EFFICIENT USE OF LAND AGRICULTURAL PURPOSE AND THEIR EVALUATION REGARDING THE REFERENCE VALUES

В статье сопоставляются величины ресурсов при производстве с/ельскохозяйственной продукции с результатами их соотношения, полученных при создании комплексной модели «землеустройства» и результата определения равновесного использования каждого ресурса в комплексном землеустройстве как базовой основы планирования использования земли в развитии территорий. Приводятся данные сопоставления средних показателей производства сельскохозяйственных предприятий с величинами элементов модели.

Ключевые слова: земельный участок, территория, плодородие почв, сопровождающие работы, семенной материал, технологическая карта, декомпозиция, коэффициент капитализации.

The article compares the values of resources in the production of agricultural products with the results of their correlation obtained when creating a complex model of "land management" and the result of determining the equilibrium use of each resource in a complex land management as the basic basis for planning land use in the development of territories. The data of comparison of the average indicators of production of agricultural enterprises with the values of the elements of the model are given.

Key words: land plot, territory, soil fertility, accompanying work, seed material, technological map, decomposition, capitalization ratio.

Ликвидация монополии государственной собственности на землю и приватизация земли с целью создания многоукладного хозяйства в нашей стране обусловили необходимость проведения широкомасштабных землеустроительных работпо переустройству территорий. Причиной этого стало появление частных собственников на землю. Государство в этот период упустило из сферы своего влияния главный механизм создания эффективного и системного землепользования и землеустройства в стране, а обустройство сельскохозяйственных территорий было отдано на откуп частным владельцам.

При переходе к рыночной системе хозяйствования необходимо разработать эффективные метолы оценки **Управления** сельскохозяйственными землями с различной формой собственности, основанные не только на качественной оценке, но и экономической оценке землепользования разных собственников.Еще эффективности вопрос возник в создавшейся ситуации немаловажный взаимоотношение между землевладельцем, арендатороми и государством. Определение арендной ставки и ставки земельного налога, в зависимости от плодородия земель и участия каждой стороны в получении урожая.

Особенности решаемого вопроса

История развития землеустройства и применяемых методов социально экономической оценки позволяет определить значимость землеустройства в социально — экономическом развитии территорий. Схематично роль отдельных элементов территорий и землеустройства в преобразовании земли представлена на рисунке 1.

Методологические приемы, используемые в методах оценки сельскохозяйственных земель, наряду с достоинствами содержат в себе нормативные и субъективные параметры, которые приводят к неопределенности оценки и нивелируют процесс регулирования земельноимущественных отношений. Основные из этих параметров это коэффициент капитализации, удельный вес земли в получаемом доходе и рыночной стоимости, взаимоотношения между собственником и производителем при установлении величины арендной ставки.

На схеменоказаны элементы, которыми необходимо дополнить теорию землеустройства (рис. 1) с целью получения возможности комплексного решения процесса преобразования земель.

В первую очередь необходимо дополнить существующую методологию землеустройства методами комплексного моделирования и на их основе создать методики оценки агропромышленных комплексов и отдельных сельскохозяйственных организаций. Кроме этого, существующие методы оценки сельскохозяйственных земель используя в своей основе анализ совокупности производственных процессов не включают в себя человеческого фактора, как основного во взаимосвязи систем «Земля» и «Человек», которая и определяет эффективность землепользования.

При переходена рыночные условия в системе управления необходимо решить вопросы сопоставимости результатов оценки в различных регионах Российской Федерации, это требует разработки единой методики, которая позволяла бы проводить комплексную оценку сельхоз производителей и выявляла предмет управления предприятиями с целью воспроизводства процесса создания сельскохозяйственной продукции и рационального использования земель.



Рис.1. Роль отдельных элементов территорий и землеустройства в преобразовании земли

1 января 2017 г. вступил в силу ФЗ от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», которым установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценкисельскохозяйственных земель.Начиная с 2018г., многие субъекты Российской Федерации провели государственную кадастровую оценку земель (ГКОЗ) сельхозназначения, которая выявила ряд проблем в основном с информационной обеспеченностью проведения работ.

Для земель, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий оценка основана на трех нормативных моделях:модель, определяющая выход товарной продукции с учетом издержек на её производство;модель урожайности зерновых культур и модель выхода кормовых единиц многолетних трав. По ценам на продукцию проводится расчет выручки. По определённому соотношению доли эмпирически выручки собственником и производителем рассчитывается величина арендной ставки и стоимость земли. При расчете используется коэффициент капитализации, который определяется оценшиком. Кроме этого, субъективного фактора, данная методика содержит коэффициенты пересчета кормовых единиц в сельхоз продукцию, которые устанавливаются нормативно. Все три модели дают достаточно близкие величины стоимости, но более предпочтительна модель по кормовым единицам, т.к. в ней меньше используются коэффициенты пересчета нормативного характера [1, с. 134].

Однако методы традиционной статистики, регрессионные уравнения и причинно-следственные принципы, которые заложены в данных моделях, не позволяют объяснить и выявить участие человеческого ресурса и процессы развития пространственно — территориальной системы, основой которой является ЗЕМЛЯ.

Предлагаемое решение

В данной статье рассматривается сопоставление величины производственных ресурсов при производстве с/х продукции с результатами соотношения этих величин, полученных при создании комплексной модели «землеустройства» и результата определения равновесного использования каждого ресурса в комплексном землеустройстве как базовой основы планирования использования земли в развитии территорий [2-5].

Для сельскохозяйственных земель распределение ресурсов представлено в табл. 1.

Таблица 1 Распределение долей элементов модели для сельхозугодий

| Обусловленный слой модели землеустройства | Распределение долей компонента модели для сельскохозяйственных земель | Место компонента модели в планировочной системе земель сельскохозяйственного назначения | |
|--|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | |
| Земельный участок, образованный при разработке межхозяйственного землеустройства+ продукция территории | 0,200 + 0,076 = 0,276 | Показатель, объединяющий свойство земли поплодородию спродукцией территории | |
| Семенной материал + поле, рабочий участок, используемые на основе проекта внутрихозяйственного | 0,124 + 0,200 = 0,324 | Показатель, определяющий соответствие свойств земли и установленного землепользования | |

| землеустройства | | |
|---|------------------------------|---|
| Вид выращиваемой культуры + Механизированные работы и удобрения | 0,076 + 0,076 = 0,152 | Показатель, определяющий соответствие вида выращиваемой культуры и технологии эффективного землепользования |
| Сопровождающие работы + Произведенная продукция | 0,124+0,124 = 0,248 | Показатель, определяющий проведение дополнительных работ по обработке произведенной продукции |
| итого | 1,000 | |

Сопоставим полученные данные с другими моделями и реальными значением прибыли, получаемой от использования угодий.

Учитывая доли стоимости, которые формируют земельный участок с учетом проведения внутрихозяйственного землеустройства и созданием инфраструктуры при полученном распределении долей элементов модели (сумма первых трех строк таблицы 1), для сельскохозяйственных земель получаем величину доли стоимости, равную 0,753. Эта величина практически совпадает с долей стоимости земельного участка в общем объеме сельскохозяйственных активов - 0,750, принятой в США и, является, по мнению американских экономистов, наиболее объективным показателем экономического здоровья сельскохозяйственного сектора [6]. В работе [7] проведен анализ величины земельной ренты в фактической выручке от реализации с/х продукции по данным [7, с. 103, 104] средний удельный вес ренты составил 22,5% при разбросе от 4 до 52%. В 55% исследуемых хозяйств разброс составил от 15% до 33%.

ланным декомпозиции модели землеустройства, сельскохозяйственных угодий величина ренты составляет: 0.276 (Земельный участок, образованный при выполнении межхозяйственного землеустройства + продукция территории) + 0,200 (земля) + 0,076 (вид выращиваемой культуры) / 0,124 (семенной материал) + 0,076 (Инженерные и транспортные сети) + 0,247 (Механизированные работы и удобрения + Сопровождающие работы) = 0.553 / 0.447 = 1.237 т.е. 23,7% от прибыли, что вполне результатам реального анализа леятельности соответствует сельскохозяйственных предприятий.

Большой разброс значений ренты, полученный в работе [6] можно объяснить недостаточно точным учетом влияния на урожайность свойств почвы. Так при оценке плодородности земли для зерновых культур поправочный коэффициент на содержание гумуса в пахотном слое лежит в пределах от 0,75 до 1,16 [8, с. 84] т.е. разброс 35-54% по разным землям на уровень выручки вполне вероятен.

Для Великобритании при определении арендной ставки используется два метода. Первый — процентный метод. Этот метод устанавливает величину аренды равную 10% от валовой продукции рассчитанную усредненными методами. Второй способ — метод избыточной прибыли использует расчет валовой прибыли, а величина аренды определяется соотношением долей избыточной прибыли между размером арендной платы и доходами арендатора [9, с. 26]. Считается, что доход землевладельцев составляет 2% стоимости их собственности. Издольная выплата аренды в Испании составляет половину собранного арендатором урожая [9, с. 27]. В Швеции арендная плата устанавливается на каждый участок, при этом учитываются различные факторы влияющие на урожай от качества почвы до выбора культуры, подходящей для вырашивания на данном поле.

Подводя итог по установлению арендной ставки следует отметить следующие величины: для издольной аренды половина прибылиили 1/3 урожая плюс расходы на налоги и обслуживание техники, аренда в денежном выражении 2% от стоимости собственности.

В соответствии с декомпозицией модели «землеустройства» 50% составляет сумма двух первых строк таблицы1 за исключением доли семян т.е. доли земли и установленных физических характеристик участка, которая составляет 52,23 разница составляет 2,23%. Денежная величина арендной ставки 2% характеризует, с точки зрения проведенной декомпозиции, долю земли с учетом риска получения урожая. Эта величина рассчитывается исходя из той же доли земельного участка - 0,5223, с учетом коэффициента капитализации 0,038, стоимость составляет 0,5223/ 0,038 = 13,75. Два процента от этой величины составляют 0,275, что практически соответствует доли земли 0,276. Данные декомпозиции адекватно отражают установление арендной ставки для земель с/х назначения при эффективном использовании земли.

Проведенные исследования в данной работе по сопоставлению величины производственных ресурсов при производстве сельскохозяйственной продукции с результатами соотношения этих величин, полученных при создании комплексной модели «землеустройства» и результата определения равновесного использования каждого ресурса в комплексном землеустройстве как базовой основы планирования использования земли в развитии территорий показали практическое совпадение.

Учитывая, что декомпозиция модели «землеустройства» проведена при условии гармоничной структуры взаимоотношений производственных процессов сельскохозяйственного производства можно рекомендовать использование этих результатов для исследований на расширенном практическом материале по результатам сельскохозяйственной деятельности.

Список литературы

 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.

- Светлаков В.И. Оценка рационального использования земли на основе коэффициента капитализации: методологический подход. - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - Том 16, № 10 (201) октябрь / 2021 С.764-770.
- Светлаков В.И. Выбор подхода к моделированию пространственнотерриториальной системы // Вестник РАЕН. 2022. №1. С. 31-40.
- Светлаков В.И. Моделирование в современном землеустроительном проектировании // Московский экономический журнал. 2022. № 2.URL; https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2022-49/
- Светлаков В.И. Критерий гармоничного построения модели «землеустройства» // Московский экономический журнал. 2022. № 2. URL: https://qje.su/selskohozyajstvennyenauki/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2022-47/
 - Аграрный сектор США в конце XX века. М.: РИЦ «ПИЛИГРИМ», 1997. С. 106.
- Носов С.И. Оценка земельных ресурсов для рентного регулирования. М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2004. - 302 с.
- Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации (учебное пособие) / Сапожников П.М., Носов С.И., Бондарев Б.Е. и др. - М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012. – 160 с.
- Носов С.И. Экономические методы управления в землепользовании. Рентные платежи в сельском хозяйстве: критерии, методы, эффективность. - М.: ООО «Связь оценка», 2003. -178 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







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

1152H0, г. Мосила, ул. Ленлиская Слобода, д.26, сгр.4 +7 (495) 025-77-77 info@absolutins.ru MHH 7728178835 KDD 772501001

www.absoluturs.ru

ПОЛИС № 022-073-008087/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдаи в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008087/22 от 11.03.2022г. (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 cemu Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Светлаков Василий Иванович | | |
|---|---|--|--|
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23 | | |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей | | |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей | | |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена | | |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором орск, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователом страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторенуть Договор (Попис) в одностореннем порядке или стказать в оплате суммы страхового возмешения по заявленному Страхователем убытку. | | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «21» апреля 2022 г. по «20» апреля 2023 г. | | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по договору страхования ответственности оценцика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценцика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказнику, 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 суде или признанный Страховщиком фаят причинения ущарба заказчику, заключиешему договор на проведение оценки, и (или) третым лицам дебствиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморезулируемой организацией оценщиков, членом которой вилялся оценщик (Страхователь) на можент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 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, ответа провения (бездействиями) оценцика, приведшим к нарушению оценцика, приведшими (бездействиеми) оценцика, приведшими (бездействиеми) оценцика, приведшими (бездействиеми) оценки, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, улущения оценкцика, приведшие к исхажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и разчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, в текже к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценциком обязательсте по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявленны к Страхователю е точение срока действия Договора и в течение срока исковой дваности, установленного законодательством Российской федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей (имущественного предыки ущерба (имущественного вреда), предъявленные к страхователю, подтвержденные обязательного вреда), предъявленные к страхователю, подтвержденные обязательного вреда), предъявленные к страхователю, подтвержденные обязательного вреда), предъявленные к страхователю в причинноследственной сеязи с осущественного обязательности. Форм | | |

Страховшик:

Пи марта 2022

000 «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании

на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

(Потапова Е.Ю.)

(Светлаков В.И.)

«11» марта 2022г.

Страхователь:

Светлаков Василий Иванович



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 115280, f. Mocksa, yri. Ленинская +7 (495) 025-77-77 Coologa, a.26, crp.4 +7 (495) 025-77-77 IOHH 7728179835 KIND 772501001 uniques appointment

ПОЛИС № 022-073-008791/22

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 № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 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 адрес | y: https://www | v.absolutins.ru/klientam/st | trahovye- | pravila-i-tarify/, |
|-------------------|----------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
|-------------------|----------------|-----------------------------|-----------|--------------------|

| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС» | | | |
|---|---|--|--|--|
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 129128, а. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23 | | | |
| общая страховая сумма: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей | | | |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей | | | |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена | | | |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом. Последотвия неотпаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страховатилем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового вхноса (при плате в рассрочку) в указанные сроки, Страховицк имеет право: расторануть Договор (Полис) в одностроннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по завеленному Страхователем убытку. | | | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «02» октября 2022 г. по «01» октября 2023 г. | | | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприбретатели), даже если Договор заключеч в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен. | | | |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - 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 оценциков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценциков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. | | | |
| дополнительные условия: | Все неоговоренные настоящим Полисом условия регупируются Договором. | | | |
| | комплексного страхования на КонСа, конСа, и No417/20 от 29.05.2020г. Генеральный фиректов на основании Устава (Милорадова Т.М.) (додпись) М.П. ка Потапова Е.Ю. | | | |

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ в области оценочной деятельности No 022817-1 « 25 » кнопи 20 21 r. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Светлакову Василию Ивановичу выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от «25 " 20 21 r. No 205 Директор Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » июня 20 24 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

| | ФГИСТ | 100000000 | |
|--|--|--|---|
| Выписка из Единого государ Сведения о На основании запроса от 24.11.2020 г., поступившего на рассмот | эственного реостр характеристика | х объекта педвижимос | TH. |
| вединжимости: | | THE GROSSIC STOCKS TO WITH STATE OF THE | 2-1-2-2-1-1-2-2-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1 |
| Земельный участок | inst objects so | | |
| Лист № Ризделя <u>1</u> . Всего листов разделя <u>1</u> | | всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133076 Каластровый помер: | 5 | 0:27:0020132:61 | ************************************** |
| ** | 27 22 0020122 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:22:0020132 | | 3 |
| Дата присвоения вадастрового нимера: | 14.09.2007 | E.(2) | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутству | | 193 1 |
| Appec | | распопахорское, кв-л № | 122, 853. 1 |
| Площаль: | 249547 +/- 45mm. | MC. | |
| Кадастровые помери расположенных в пределах земещьного | 77:22:0000000:46 | 44 | |
| участка объектов недвижимости: Кадастровые номера объектов ведвижимости, на которых | 50:27:0020132:13 | | |
| образован объект недвижимости: | THE RESERVE OF THE PARTY OF THE | OUT. | |
| Кадастровые номера образованных объектов нединжимости: Сведения о включения объекта недвижимости в состав | данные отсутству | nor: | |
| предприятия вак имущественного комплекса: | | | |
| Государственный регистратор | | | ФГИС ЕГРИ |
| полное наименование дилжности | | подпись | иппериалы, физислия |
| Выписка из Единого госуда Сведения Земельный участок | | ра педпіжимості об об зіх объекта педпижимі | |
| земельный участок | lang of store a | canasaces) | |
| Лист № Раздела <u>1</u> . Всего листов раздела _ | | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 No 99/2020/362133076 | | | |
| Кадастровый помер: | | 50:27:0020132:61 | |
| Категория земель: | Земли населёни | MX EVHICTOR | |
| Виды разрешенного использования: | | яйственного производст | 10 |
| Съедения о кадастровом инженере: | Шаренкова Оля | | -30, OOO "ГЕОМЕНЕДЖЕР СИТИ", 1213S2, г. |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутст | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границих зоны с особыми условиями использивания территории или территории объекта культурного паследно. | данные отсутст | вуют | |
| Спедения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территория опережиющего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерация, игорной зоны: | данные отсутст | пуют | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотинчых угодий, лесничеств, песопарков; | данные отсутст | вуют | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного падхора: | данные отсутст | вуют | |
| Сведения о расположения земельного участка и границах территории, в отношении которой утвержден проект межевании территории: | данные отсутст | вуют | |
| Freezenski perumpana | | | euro euen |

M.II.

подпись



полное наименование должности

поповалы, фамилия

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

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | | | |
|--|--|--------------------|------------------|-----------------------|
| | | (вид объект | в ведвижимости) | |
| Лист № Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела _1 | : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133 | 076 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 50:27:0020132:61 | |
| Условный номер земельного учас | тка: | данные отсуто | ствуют | |
| Сведения о принятии акта и (или) предусматривающих предоставле земельным законодательством ис государственной власти или орган самоуправления находящегося в г муниципальной собственности зе строительства наемиюго дома соц наемного дома коммерческого иси наемного дома коммерческого иси | ние в соответствии с полнительным органом ном местного осударственной или мельного участка для иального использования или | данные отсуто | ствуют | |
| Сведения о том, что земельный у участки образованы на основании земельного участка и (или) распо- недвижимости для государственн нужд: | грешения об изъятии поженного на нем объекта | данные отсуто | ствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | | данные отсуто | ствуют | |
| Сведения о наличии земельного с границ земельных участков: | пора о местоположении | данные отсутствуют | | |

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

Федянин Виктор Викторович

Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.

М.П.



Статус записи об объекте недвижимости:

Особые отметки:

Получатель выписки:

Раздел 2

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

| 3es | ельн | ый участок | | | | | |
|-----|--|---|--|---|---|--|--|
| | | | THE RESERVE TO SERVE THE PROPERTY OF THE PROPE | та педвижимости) | 1000 | | |
| - | _ | Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: | Всего разделов: Всего листов выписки: | | |
| 25 | 11.20 | 20 № 99/2020/362 | 133076 | | | | |
| Ka; | астро | вый номер: | | 50:27:0020132:61 | | | |
| 1. | Прав | ообладатель (правооб | ладатели): | 1.1. Закрытый паево | ой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" | | |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1. Долевая собство 29.10.2015 | енность, № 77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от | | | |
| | Огра | ничение прав и обрем | енение объекта недвижимости: | | | | |
| | | вид: | | Терехово, кад.№ 50: земли населенных п | ввление, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. 27:0020132:61, Земельный участок, категория земель: унктов, разрешенное использование: для ого производства, общая площадь 249 583 кв. м | | |
| | | дата государственно | й регистрации: | 29.10.2015 | | | |
| | | номер государствени | ной регистрации: | 77-77/017-77/017/07 | 4/2015-880/3 | | |
| 3. | 3.1.1. | срок, на который уст недвижимости: | гановлено ограничение прав и обременение объ | екта с 29.10.2015 по 01.0 | 5.2027 | | |
| | лицо, в пользу которого установ объекта недвижимости: | юго установлено ограничение прав и обременен ти: | ие Общество с огранич "Прагма Капитал", I | ненной ответственностью "Управляющая компания ИНН: 7718581523 | | | |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционны 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. | Дого | воры участия в долев | ом строительстве: | не зарегистрировано |) | | |
| 5. | Заявл | пенные в судебном по | рядке права требования: | данные отсутствуют | t . | | |
| 6. | Свед | ения о возражении в | отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | r. | | |
| 7. | Свеления о налишии вешения об изгатин объекта непримимости пля | | данные отсутствуют | ř. | | | |
| 8. | | | н государственной регистрации без личного уча аконного представителя: | стия | | | |
| 9. | заявл | ений о проведении го ращения права), огран | ия о наличии поступивших, но не рассмотреннь сударственной регистрации права (перехода, пичения права или обременения объекта пношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | | |
| 10. | | пичения права без нео | и государственной регистрации сделки, права, бходимого в силу закона согласия третьего лиц | а, данные отсутствуют | | | |
| 11. | прек | | и государственной регистрации перехода, права на земельный участок из земель вначения: | | | | |
| _ | сельс | кохозяйственного на | вначения: | | | | |

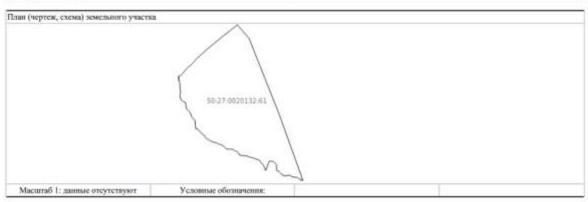
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Panaen 3

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

| Земельный | і участок | | | |
|------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|
| | | (946) | obam supreposito) | |
| Лист № | Раздела 3 | Всего листов раздела 3: | Всего разделов: Всего листов выписки: | |
| 25.11.2020 | Nt 99/2020/362133076 | | | |
| Кадастрова | ай вомер: | | 50:27:0020132:61 | |



| | Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРИ | |
|---|-------------------------------|---------|-------------------|---|
| 1 | полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | ĺ |



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

| Земельны | й участок | | | |
|------------|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| | | (mag) | бъекта педвижниости) | |
| Лист № | Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 | Nº 99/2020/362133076 | i | | |
| Кадастров | ый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

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

| protection on provincial regions at Material and the Control of th | Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|--|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности подпись инициалы, фами | 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 | | | |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | (natz | д объекта недвижимости) | |
| Лист № Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 № 99/2020/3621330 | 76 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Система в Зона № | координат: ПМСК | СМосквы | | |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Номер | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного |
| точки | X | Y | Описание закрепления на местности | участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 16 | -28111.81 | -16834.96 | Закрепление отсутствует | 1.0 |
| 17 | -28188.64 | -16804.53 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 18 | -28222.44 | -16791.15 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 19 | -28356.31 | -16738.13 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 20 | -28557.29 | -16665.92 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 21 | -28598.73 | -16651.03 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 22 | -28630.63 | -16639.57 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 23 | -28692.6 | -16617.31 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 24 | -28691.08 | -16622.74 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 25 | -28689.79 | -16626.41 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 26 | -28687.42 | -16634.06 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 27 | -28684.47 | -16638.87 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 28 | -28678.3 | -16644.14 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 29 | -28678.4 | -16652.65 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 30 | -28677.06 | -16657.48 | Закрепление отсутствует | 0.1 |

| - 50 | Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|------|-------------------------------|---------|-------------------|
| - 65 | полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | | | |



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

| Земельны | ій уч | асток | | | |
|------------|-------|-------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | (mc | қ объекта недвижимости) | |
| Лист № | _ Pa | здела <u>3.2</u> | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 | 0 N | 99/2020/362133076 | | | |
| Кадастров | ый н | омер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Система к Зона № | оординат: ПМСК | Москвы | | |
|---------------------|----------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Номер | ер Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного |
| пурот | X | Y | 1.00 | участка, м |
| 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 | 200 (March 1992) ▼ 10 10 1 17 10 2 | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|--|--|--|--|
| | (max | собъекта педвижимости) | | | | | |
| Лист № Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | | | |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213 | 3076 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | 000000000 | 50:27:0020132:61 | | | | | |

| Система в Зона № | соординат: ПМСК | Москвы | | |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Номер | | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного |
| точки | X | Y | | участка, м |
| 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 |



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

| Земельны | вемельный участок | | | | | | |
|------------|--------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|--|--|--|
| | | (вид | объекта педвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | | |
| 25.11.2020 | № 99/2020/36213307 | 6 | | | | | |
| Кадастровн | ый номер: | | 50:27:0020132:61 | | | | |

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

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



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

| Земельныі | і уча | сток | | | |
|------------|----------------|-------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| | | | (вид | объекта недвижимости) | |
| Лист № | Разд | цела <u>3.2</u> | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 | N ₂ | 99/2020/362133076 | The State of the S | 11111 2005 00 505 50 | |
| Кадастровь | ий но | мер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Система в Зона № | координат: ПМСК | СМосквы | | | |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------------------------------|---|--|
| Номер | у Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного | |
| точки | X | Y | | участка, м | |
| 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.

Раздел 3.2

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

| Земельный участок | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|--|--|--|
| | (nu; | қ объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | | |
| 25.11.2020 № 99/2020/362133 | 076 | | | | | |
| Кадастровый номер: | 3000-H1 | 50:27:0020132:61 | | | | |

| Система в Зона № | координат: ПМСК | Москвы | | |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Номер | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определення координат характерных точек границ земельного |
| пярот | X | Y | | участка, м |
| 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 |



Pannen 3,2

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

| Земельный | Земельный участок | | | | | | |
|------------|--------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|--|--|--|
| | | Owner M | Notes (scannessecrat) | | | | |
| Лист № | Panaena 3.2 | Всего листов раздели 3.2 : | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | | |
| 25.11.2020 | Nt 99/2020/3621330 | 176 | | | | | |
| Кадастровы | ій номер: | | 50:27:0020132:61 | | | | |

| Система в Зопа № | юординат: ПМСК | Мосивы | | |
|---------------------|----------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Номер | Координаты | | | Средняя квадратическая погрешиюсть определения |
| точки | X | Y | Описание заврепления на местности | координит характерных точек границ земельного участия, м |
| 10 | 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 |
| | 11- | |

Раздел 3.2

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

| Земельный участок | | | | | | |
|-------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|--|--|
| | | (nac | (объекта недвиживности) | | | |
| Лист № | Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | |
| 25.11.2020 | 0 № 99/2020/362133 | 3076 | | | | |
| Кадастров | ый номер: | | 50:27:0020132:61 | | | |

| Система в Зона № | координат: ПМСК | Москвы | | |
|---------------------|-----------------|------------|-----------------------------------|---|
| Номер | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного |
| точки | X Y | 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 | 2 | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| - A | М.П. | |



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

| Земельны | Земельный участок | | | | | | |
|-----------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|--|--|--|
| | | (nuc | (объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | | |
| 25.11.202 | 0 № 99/2020/362133 | 3076 | | | | | |
| Кадастров | вый номер: | | 50:27:0020132:61 | | | | |

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

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

М.П.

Раздел 3.2

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

| Земельны | й участок | | | |
|------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|---|
| | | (au) | д объекта недвижимости) | |
| Лист № | Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 | Nº 99/2020/36213307 | 6 | | e Turney a channel de Americanis de 1966 con et annove a fail de la Labitimo e Ti |
| Кадастрові | ый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

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

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



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

| Земельны | й уча | сток | | | |
|------------|----------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | (вид) | объекта педвижимости) | |
| Лист № | Разд | цела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 | N ₂ | 99/2020/362133076 | | | |
| Кадастрові | ый но | мер: | | 50:27:0020132:61 | |

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

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

М.П.

Расцел 3.2

Вышиска из Единого государственного ресстра ведвижимости об объекте недвижимости Описание местоположения земельного участка

| Іемельный участок | | | | | |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|--|--|
| | (page of | Purpo interested control | | | |
| Лист № Разделя <u>3.2.</u> | Всего листов раздела 3,2 г | Всего разделов: | Всего листон выписки: | | |
| 25.11.2020 No 99/2020/362133076 | | | | | |
| Кадастроный помер: | | 50:27:0020132:61 | | | |

| Сведения | о хариктерных те | чках границы земель | ного участка | |
|---------------------|------------------|---------------------|-----------------------------------|---|
| Спотема в Зона № | оординат: ПМСК | (Москвы | | |
| Номер | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя ввадратическая потрешность определения воординат характерных точек границ земельного |
| TONESH | X | Y | 300 | участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 181 | -28050.41 | -17135.56 | Закрепление отсутствует | 0.1 |

| эсударственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фимилия |



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

Paxmen 4

Выписна из Единого государственниго реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведении о частих демельного участка

| Земельный участок | | | |
|-----------------------------------|--|--------------------------------|-----------------------|
| | One Contract of the Contract o | of officeria supresentation) | |
| Лист № Риздела <u>4</u> | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213307 | 6 | | |
| Каластровый номер: | 10 | 50:27:0020132:61 | |
| План (чертеж, схема) части земелы | пого участка | Учетный номер части: <u>50</u> | 1:27:8020132:61/7 |
| | | | |
| | | 127 9020132 61/7 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: | | |
| | | | |
| Государственный регистратор | | | ФГИС ЕГРН |

M,IL



Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра ведвижимости об объекте недвижимости Спедения о частих земельного участка

| Земельный участок | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--|
| | | (ma) of harms, to promote control | | |
| Люст Ne Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213307 | 76 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | | |
| | | | | |
| План (чертеж, схема) части земель | мого участка | Учетный помер части: 50 | 2:27:0020132:61/8 | |
| Масштаб I: данные отсутствуют | Условные обозначения: | 1/8 | | |
| Nucurino 1. animale orcyrernywri | э слониые осозначения. | | | |
| Госуданственный петистилоп | | | ФГИС ЕГРН | |

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

М.П.

Раздел 4

инишихны, фамисия

| Земельный участок | | | |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | диа) | объекта педвижимости) | |
| Лист № Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 № 99/2020/3621 | 33076 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

| План (чертеж, схема) части земельн | ого участка | Учетный номер части: <u>50:27:0020132:61/9</u> | |
|------------------------------------|-----------------------|--|--|
| | 50,27:0020135: | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: | | |

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



Раздел 4

инициалы, фамилия

Раздел 4.1

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

| Земельный участок | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|--|--|--|
| (вид объекта педанизмости) | | | | | | |
| Лист № Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | | |
| 25,11.2020 № 99/2020/3621 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | | | | |
| | | | | | | |
| План (чертеж, схема) части зе | мельного участка | Учетный номер части: | 50:27:0020132:61/10 | | | |
| | | / | 3/2 | | | |
| | | | | | | |
| | | // | | | | |
| | // | | | | | |
| | // | | | | | |
| | | | | | | |
| | 50:27:9029/32:61/10 | | | | | |
| | | | | | | |
| | // | | | | | |
| | // | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствув | от Условные обозначения: | | | | | |
| 30 70 | | · | | | | |
| Государственный регистратор | pro- | | ФГИС ЕГРН | | | |

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

(вид объекта недвижимости) Лист № ___ Раздела 4.1 Всего листов раздела 4.1: Всего листов выписки: _ Всего разделов: 25.11.2020 No 99/2020/362133076 50:27:0020132:61

подпись

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

| Государственный регистратор | 8 | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



полное наименование должности

Земельный участок

Кадастровый номер:

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

| | | | (вид | объекта педвижимости) | | | |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------|--|--|
| Лист № _ | Раздела <u>4.2</u> | Всего ли | стов раздела <u>4.2</u> : | Beero pas | делов: | Всего листов выписки: | |
| 25.11.202 | 0 № 99/2020/3 | 62133076 | | | | | |
| Кадастров | вый номер: | | | 50:27:002 | 0132:61 | | |
| Сведения | о характерных то | чках границы части (| частей) земельного участ | ка | | | |
| Учетный | номер части: 7 | | | | | | |
| Система і Зона № | координат: Моско | вская | | | | | |
| Номер | Коорди | наты, м | Описание закре | спления | Средняя | квадратическая погрешность определения координат | |
| точки | X | Y | на местно | сти | характ | терных точек границы части земельного участка, м | |
| 1 | 2 | 3 | -4 | | | 5 | |
| 6 | -27926.66 | -16985.93 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 17 | -28188.64 | -16804.53 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 105 | -28533.43 | -17007.2 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 106 | -28532.71 | -17007.88 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 107 | -28520.65 | -17018.76 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 108 | -28512.4 | -17030.91 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 109 | -28511.95 | -17033.9 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 110 | -28509.39 | -17040.1 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 111 | -28509.11 | -17042.71 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 112 | -28508.94 | -17044.26 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 113 | -28507.26 | -17048.08 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 114 | -28506.74 | -17049.56 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| 115 | -28504.5 | -17052.81 | Закрепление отсутствует | | | 0.1 | |
| 116 | -28500.65 | -17059.44 | Закрепление отсутствует | | | 0.1 | |
| 116 | -28500.65 | 65 -17059.44 Закрепление от | | утствует | | 0.1 | |
| 117 | -28498.83 | -17064.44 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 | |
| Государст | гвенный регистрат | гор | 8 | | | ФГИС ЕГРН | |
| 9 | полное наим | енование должности | 2. | подпи | СЬ | инициалы, фамилия | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 4.2

| | Сведения о частях земельного участка | | | | | |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|--|--|
| Земельный у | часток | | | | | |
| | | (nuc | д объекта недвижниости) | | | |
| Лист № Ра | аздела <u>4.2</u> | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | |
| 25.11.2020 | № 99/2020/3621330 | 076 | | | | |
| Кадастровый : | номер: | | 50:27:0020132:61 | | | |

| Номер | Коорди | наты, м | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность опре | еделения координат характерных точек границь |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|---|--|
| точки | X | Y | на местности | | пьного участка, м |
| 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 |
| Госуда | рственный | регистратор | | | ФГИС ЕГРН |
| | по | лное наименов | зание должности | подпись | инициалы, фамилия |



Pannen 4.2

Выписка из Единого государственного реестра ведвиковмости об объекте ведвижимости

| Земельный участок | Спедения о час | тях земельного участка | |
|----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| | (Marie of | Desti remanente | |
| Лист № Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 № 99/2020/36213 | 3076 | | |
| Каластровый помер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Номер | Koopan | наты, м | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|---|
| точки | X | Y | на местности | части земельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 126 | -28470.9 | -17115.82 | Закрепление отсутствует | 1.0 |
| 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 | 1.0 |
| 128 | -28449.67 | -17138,47 | Закрепление отсутствует | 1.0 |
| 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 | 1.0 |
| 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 |
| Госуда | рственный | регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| | no | ппое папменог | ание должности | подпись инициалы, фамилия |

мл.

Выписка из Единого государственного реестра педвижимости об объекте педвижимости

Pasinen 4.2

| Сведения о частих земельного участих | | | | | |
|---|---------------------------|------------------------|-----------------------|--|--|
| Земельный участок | | | | | |
| 0-20 0 24 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | (max i | functional managements | | | |
| Лист № Распела <u>4.2</u> | Всего листов риздела 4.2: | Всего ризделов: | Всего листов выписки: | | |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213 | 3076 | | | | |
| Каластровый номер: | | 50:27:0020132:61 | | | |

| Номер | Коорди | паты, м | Описание заврепления | Средняя ввадратическая погрешность определения координат характерных точек границ |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|---|
| TOTAL | X | Y | на местности | части земельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 134 | -28430.34 | -17163.29 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 135 | -28417.7 | -17166.43 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 135 | -28417.7 | -17166.43 | Запрепление 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 | Заврепление отсутствует | 0.1 |
| 140 | -28370.25 | -17183.23 | Заирепление отсутствует | 0.1 |
| 141 | -28362.39 | -17187.54 | Заврепление отсутствует | 0.1 |
| 142 | -28360.9 | -17187.61 | Заврепление отсутствует | 0.1 |
| 147 | -28316.4 | -17214.63 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 148 | -28306.71 | -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 | Заярепление отсутствует | 0,1 |
| 152 | -28288.3 | -17230.37 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| Госула | ретвенный | регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| | no | плое наименов | мине должности | подпись инициалы, фамилия |
| 7.7 | 100 | пиос наименог | мание должности | м.п. |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка Земельный участок (вид объекта вединавности) Лист № Раздела 4.2 Всего листов раздела 4.2: Всего разделов: Всего листов выписки: 25.11.2020 № 99/2020/362133076 Кадастровый номер: 50:27:0020132:61

| Номер | Коорди | наты, м | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность ог | пределения координат характерных точек границь | |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|--|--|
| точки | X | Y | на местности | | части земельного участка, м | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 | |
| 182 | -28287.02 | -17232.26 | Закрепление отсутствует | | 0.1 | |
| 183 | -28236.95 | -17023.22 | Закрепление отсутствует | | 0.1 | |
| 184 | -28184.54 | -16806.15 | Закрепление отсутствует | | 0.1 | |
| 185 | -28222.1 | -16791.29 | Закрепление отсутствует | | 0.1 | |
| 186 | -28275.83 | -17013.84 | Закрепление отсутствует | | 0.1 | |
| 187 | -28323.45 | -17212.65 | Закрепление отсутствует | | 0.1 | |
| 188 | -28392.83 | -17167.68 | Закрепление отсутствует | | 0.1 | |
| 189 | -28502.47 | -17056.3 | Закрепление отсутствует | 0.1 | | |
| 190 | -28533.24 | -17003.88 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 191 | -28356.55 | -17188.9 | данные отсутствуют | данні | ые 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 | Î | 0.1 | |
| Госуда | рственный | регистратор | | | ФГИС ЕГРН | |
| | по | тное наименов | вание должности | подпись | инициалы, фамилия | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 4.2

| Земельный участок | Сведения о ч | астях земельного участка | |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | (ви | д объекта недвижимости) | |
| Лист № Раздела <u>4.2</u> | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 № 99/2020/36213 | 3076 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

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

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



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

| Земельны | й участок | | | | | | |
|------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|--|--|---|--|
| | | | (вид | объекта педвижимости) | | | |
| Лист № | _ Раздела _4.2 | Всего лис | тов раздела <u>4.2</u> : | Всего раз | делов: | Всего листов выписки: | |
| 25.11.2020 | 0 № 99/2020/3 | 62133076 | | | | | |
| Кадастров | ый номер: | | | 50:27:002 | 20132:61 | | |
| Сведения | о характерных то | чках границы части (ч | астей) земельного участ | ка | | | |
| Учетный і | номер части: 8 | | | | | | |
| Система к Зона № | оординат: СК кад | астрового округа | | | | | |
| Номер Координаты, м Оп | | Описание закр | епления | Средняя к | вадратическая погрешность определения координа | | |
| точки | X Y | | на местности | | характо | ерных точек границы части земельного участка, м | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | | 5 | |
| 6 | -27926.66 | -16985.93 | Закрепление отсутствует | | | 0.1 | |
| 17 | -28188.64 | -16804.53 | Закрепление от | сутствует | | 0.1 | |
| 105 | -28533.43 | -17007.2 | Закрепление от | сутствует | | 0.1 | |
| 106 | -28532.71 | -17007.88 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 | |
| 107 | -28520.65 | -17018.76 | Закрепление от | сутствует | | 0.1 | |
| 108 | -28512.4 | -17030.91 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 | |
| 109 | -28511.95 | -17033.9 | Закрепление отс | сутствует | | 0,1 | |
| 110 | -28509.39 | -17040.1 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 | |
| 111 | -28509.11 | -17042.71 | Закрепление от | сутствует | | 0.1 | |
| 112 | -28508.94 | -17044.26 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 | |
| 113 | -28507.26 | -17048.08 | Закрепление от | сутствует | | 0.1 | |
| 114 | -28506.74 | -17049.56 | Закрепление от | сутствует | | 0.1 | |
| 115 | -28504.5 | -17052.81 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 | |
| 116 | -28500.65 | -17059,44 | Закрепление от | NAME AND ADDRESS OF THE OWNER O | | 0.1 | |
| 116 | -28500.65 | -17059.44 | Закрепление отсутствует | | | 0.1 | |
| 117 | -28498.83 | -17064.44 | Закрепление от | сутствует | | 0.1 | |
| Государст | венный регистрат | гор | 7 | | | ФГИС ЕГРН | |
| | полное наим | енование должности | | подпи | ісь | инициалы, фамилия | |

М.П.

Риплел 4.2

Выписка из Единого госудирственного реестра вединазимости об объекте недвижимости

| 0 | Сведения о ча | стях земельного участка. | THE RESIDENCE OF THE PARTIES OF THE |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|---|
| Земельный участок | | | |
| | tect | Court stansments) | |
| Лист № Риздели <u>4.2</u> | Всего листоп раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213 | 3876 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

| бомер | Коорди | HIRTIN, M | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек грани | |
|-------|----------------------|---------------|-------------------------|--|--|
| гочки | чки х у нь местности | | на местности | части земельниго участка, м | |
| 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 | Зварепление 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 | Заврепление 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 | |
| осуда | рственный | регистратор | | ФЕИС ЕГРН | |
| | DO | тиое наименов | вание должности | подпись инициалы, фамилия | |

M.II.



Paggen 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

| Земельный участок | | астях земельного участка | |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | (and | offsetts estamanents) | |
| Theer No Pasagena 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213 | 3076 | | |
| Каластровый помер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Номер | Коорди | наты, м | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек грани |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|--|
| TOURIE | X | Y | на местности | части земельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 126 | -28470.9 | -17115.82 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 126 | -28470.9 | -17115.82 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 127 | -28465.52 | -17118.64 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 127 | -28465.52 | -17118.64 | Заврепление 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 | Заврепление 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 | Заврепление отсутствует | 0,1 |
| 133 | -28427.17 | -17157.85 | Запрепление отсутствует | 0.1 |
| 133 | -28427.17 | -17157.85 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 134 | -28430.34 | -17163,29 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| Госуда | рственный | регистратор | | фгис егрн |
| | pio | тнос ваименов | ание должности | подпись инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра педвижимости об объекте педвижимости

| Земельный участок | | встях земельного участка | |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Andrews & History | - Charles | -free economics (c) | |
| Лист № Риздела <u>4.2</u> | Всего листов раздела 4.2.: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 Nr 99/2020/36213 | 3076 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Номер | Коорди | matia, M | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|---|
| TOTAL | X | Y | ни местности | части земельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | \$ |
| 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 |
| Госуда | рственный | регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| | no | лиос паименов | иние доджовости | подпись инициалы, фамилия |



Каластровый номер:

Pastien 4.2

Выписка из Единого государственного реестра педвижимости об объекте недвижимости

| | | Сведения о час | тих земельного участка | Ligaritari (Alexandra) |
|------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| Земельный | і участок | | | |
| | | (sepire) | Notice proteomisesconi) | |
| Лист № | Pasurena 4.2 | Воего анстов раздела 4.2: | Всего разлелов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 | No 99/2020/36213301 | 76 | | |
| Калистропы | пі номер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Номер | Коорди | HSTM, M | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность оп | ределения координат характерных точек граница |
|--------|-----------------------------|--------------|-------------------------|---------------------------------------|---|
| точни | X | Y | на местности | части зем | ельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 |
| 182 | -28287.02 | -17232.26 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 183 | -28236.95 | -17023.22 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 184 | -28184.54 | -16806.15 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 185 | -28222.1 | -16791.29 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 186 | -28275.83 | -17013.84 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 187 | -28323.45 | -17212.65 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 188 | -28392.83 | -17167.68 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 189 | -28502.47 | -17056.3 | Закрепление отсутствует | | 0,1 |
| 190 | -28533.24 | -17003,88 | данивае отсутствуют | 24005 | ае отсутствуют |
| 191 | -28356.55 | -17188.9 | данные отсутствуют | даниз | не отсутствуют |
| 192 | -27977.21 | -17030.54 | данные отсутствуют | | 0.1 |
| 193 | -27978.76 | -17030.85 | данные отсутствуют | | 0.1 |
| 194 | -27980.01 | -17029.81 | даниме отсутствуют | | 0.1 |
| 195 | -27980.19 | -17028.13 | данные отсутствуют | | 0.1 |
| 196 | -27979.3 | -17027.13 | динные отсутствуют | | 0.1 |
| 197 | -27954.68 | -17012.03 | данные отсутствуют | | 0.1 |
| 198 | -27923.91 | -16982.37 | данные отсутствуют | | 0.1 |
| Госула | Государственный регистратор | | | ФГИС ЕГРН | |
| | no | шое наименов | чание должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра педвижимости об объекте недвижимости

Passen 4.2

| | Сведения о ч | астях земельного участка | A MANG BURGERAN |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| | tion | of some section of the | |
| Лист № Раздели 4.2 | Всего листов риздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 No 99/2020/362133 | 1076 | | |
| Каластровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

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

| Ге | осударственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|----|-------------------------------|---------|-------------------|
| | полное наименование доджности | подпись | инициалы, фамилия |



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

| | | | (вид | объекта недвижимости) | | |
|--|------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|------------|---|
| Лист № | Раздела <u>4.2</u> | Всего лис | тов раздела <u>4.2</u> : | Всего раз | делов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.202 | 0 № 99/2020/3 | 62133076 | | | | |
| Кадастров | вый номер: | 111 | | 50:27:002 | 20132:61 | |
| Сведения | о характерных то | чках границы части (ч | астей) земельного участ | ка | 77,000,000 | |
| Учетный | номер части: 9 | *** | | | | |
| Система і Зона № | координат: СК кад | астрового округа | | | | |
| Номер Координаты, м Описание закрепления Средняя квадратическая погрешность определения коор | | | | | | вадратическая погрешность определения координат |
| точки | H X Y | | на местно | сти | характе | рных точек границы части земельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | | 5 |
| 6 | -27926.66 | -16985.93 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 17 | -28188.64 | -16804.53 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 105 | -28533.43 | -17007.2 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 106 | -28532.71 | -17007.88 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 107 | -28520.65 | -17018.76 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 108 | -28512.4 | -17030.91 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 109 | -28511.95 | -17033.9 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 110 | -28509.39 | -17040.1 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 111 | -28509.11 | -17042.71 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 112 | -28508.94 | -17044.26 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 113 | -28507.26 | -17048.08 | Закрепление отс | сутствует |][| 0.1 |
| 114 | -28506.74 | -17049.56 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 115 | -28504.5 | -17052.81 | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| 116 | -28500.65 | -17059.44 | Закрепление отсутствует | | (1) | 0.1 |
| 116 | -28500.65 | -17059.44 | Закрепление отсутствует | | | 0.1 |
| 117 | 117 -28498.83 -17064.44 Закреплени | | Закрепление отс | сутствует | | 0.1 |
| Государст | гвенный регистрат | гор | 3 | | | ФГИС ЕГРН |
| | полное наим | енование должности | | подпи | ІСР | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

| Земельныі | й участок | ************************************** | | | |
|--|----------------------|--|------------------|-----------------------|--|
| ORGANISM COMPANY OF THE STREET | | | | | |
| Ancr Ne Passena 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | |
| 25.11.2020 | No 99/2020/362133076 | | | | |
| Каластрова | ий помер: | | 50:27:0020132:61 | | |

| Номер | Кооран | SULTIV, M | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность ог | пределения конрдинат характерных точек граница |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|--|
| точки | X | Y | на местности | части зех | ельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 |
| 117 | -28498.83 | -17064.44 | Заврепление 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 | Заярепление 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 | Заврепление отсутствует | | 0.1 |
| 122 | -28485.45 | -17097.9 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 123 | -28483.24 | -17101.25 | Зикрепление 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 |
| Госуда | рственный | регистратор | | | ФГИС ЕГРН |
| | no | лиое наименов | ание должности | подпись | инициалы, фамилия |



ил.

Pwinen 4.2

Выписка из Единого государственного ресстра недвижимости об объекте недвижимости

| | Сведения о частих земельного участка | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------------|--|--|--|
| Земельный участок | 5.71.71.6.00.6.8.71.7 | | | | | |
| (see offenda expensaments) | | | | | | |
| Лист № Раздела <u>4.2</u> | Всего листоп раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего дистов выписки: | | | |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213 | 3076 | | | | | |
| Кадастровый помер: | 200 | 50:27:0020132:61 | | | | |

| Номер | Коорди | паты, м | Описание закрепления | Средния квадратическая погрещность определения координат характерных точек грани |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|--|
| TOWN | X | Y | на местиости | части эсмельного участка, м |
| . 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 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 | 1.0 |
| 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 | 1.0 |
| 132 | -28433.84 | -17154.15 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 133 | -28427.17 | -17157.85 | Закрепление отсутствует | 1.0 |
| 133 | -28427.17 | -17157.85 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 134 | -28430.34 | -17163.29 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| Госуда | рственный | регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| | no | ппое наименов | шине должности | подпись инициалы, фамилия |

M.II.

Выписка из Единого государственного ресстра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 4.2

| 9 | Сведения о ч | астих земельного участка | ender and an action and a second |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Земельный участок | | | |
| | (Ann | edicate esperances; | |
| Jiner Ne Passena 4.2 | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213 | 3076 | | |
| Каластровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Номер | омер Координаты, м | | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек грани |
|--------|--------------------|---------------|-------------------------|--|
| точки | X | Y | на местности | части земельниго участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 134 | -28430.34 | -17163.29 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 135 | -28417.7 | -17166.43 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 135 | -28417.7 | -17166.43 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 136 | -28416.35 | -17166.49 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 136 | -28416.35 | -17166.49 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 137 | -28387.43 | -17167.95 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 138 | -28372.41 | -17182.42 | Закрепление отсутствует | 0,1 |
| 139 | -28370.93 | -17182.98 | Заярепление 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 |
| Госуда | ретвенный | регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| | tio | пное наименов | мине должности | подпись виншиалы, фамилия |



Paranen 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

| E2 | Сведения о ча | стих земельного участка | Security 1989 Security |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| Земельный участок | | | |
| | Sec | of some recommence to (| |
| Buct No Paulens 4.2 | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213 | 3076 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Номер Координаты, м | | BRITSI, M | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек гран | |
|---------------------|-----------|---------------|-------------------------|---|--|
| точки | X | Y | на местности | части земельного участка, м | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 182 | -28287.02 | -17232.26 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 183 | -28236.95 | -17023.22 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 184 | -28184.54 | -16806.15 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 185 | -28222.1 | -16791.29 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 186 | -28275.83 | -17013.84 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 187 | -28323.45 | -17212.65 | Закрепление отсутствует | 0,1 | |
| 188 | -28392.83 | -17167.68 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 189 | -28502.47 | -17056.3 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 190 | -28533.24 | -17003.88 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 191 | -28356.55 | -17188.9 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 192 | -27977.21 | -17030.54 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 193 | -27978.76 | -17030.85 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 194 | -27980.01 | -17029.81 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 195 | -27980.19 | -17028.13 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 196 | -27979.3 | -17027.13 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 197 | -27954.68 | -17012.03 | данные отсутствуют | 0,1 | |
| 198 | -27923.91 | -16982.37 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| Госуда | рственный | регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| | по | тное наименов | ание должности | подпись инициалы, фамилия | |

MIII

Выписка из Единого государственного реестра ведвижимости об объекте ведвижимости

Раздел 4.2

| Земельный участок | | | |
|---------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| | (MEE V | fluoris representation | |
| Лист № Раздела <u>4.2</u> | Всего листов раздели 4.2 г | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 No 99/2020/362133076 | | | |
| Каластровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Номер | Координаты, м Описание закрепления | | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы |
|-------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|--|
| точки | X | Х У на местности части земельного у | | части земельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 199 | -27923.7 | -16982.17 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 200 | -27941.43 | -17004.81 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 201 | -27952.09 | -17015.09 | данные отсутствуют. | 0,1 |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полние наименование должности | подпись | иппциалы, фамилия |
| | M.II. | |



Pannen 4.2

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

| Земельны | ій участок | | Wilde | | | |
|------------------------------|--|--|--------------------------|-----------------------|--------|---|
| | _ | | | Fuerty redemonstrate. | | - |
| and the second second second | _ Риплели 4.2 | A MARIE MANAGEMENT OF THE STATE | тов раздели 4.2: | Всего ризде: | 108: | Всего листов выписки: |
| 25.11.202 | | 62133076 | | Territor service | | |
| | ый вомер: | | | 50:27:00201 | 32:61 | |
| | The state of the s | чках границы части (ч | астей) земельного участя | Oi . | | |
| Children Control to the | помер части: 10 | | | | | |
| Система в Зона Ле | оординат: Моско | вская | | | | |
| Номер | Коорди | наты, м | Описание закре | | | квадратическая погрешность определения ноординат |
| точки Х | | Y | на местнос | THE | характ | геринах точек границы части земельного участка, м |
| -1 | 2 | 3 | 4 | | | 5 |
| 6 | -27926.66 | -16985.93 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 17 | -28188.64 | -16804.53 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 105 | -28533.43 | -17007.2 | Закрепление отс | утствует | 1 | 1.0 |
| 106 | -28532.71 | -17007.88 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 107 | -28520.65 | -17018.76 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 108 | -28512.4 | -17030.91 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 109 | -28511.95 | -17033.9 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 110 | -28509.39 | -17040.1 | Закрепление отс | утствует | | 1.0 |
| 111 | -28509.11 | -17042.71 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 112 | -28508.94 | -17044.26 | Закрепление отс | утствует | | 1.0 |
| 113 | -28507.26 | -17048.08 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 114 | -28506.74 | -17049.56 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 115 | -28504.5 | -17052.81 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 116 | -28500.65 | -17059.44 | Закрепление отс | утствует | | 0.1 |
| 116 | -28500.65 | -17059,44 | Зверепление отсутствует | | 0.1 | |
| 117 | -28498.83 | -17064.44 | Закрепление отс | yrenyer | 1 | 1.0 |
| Государст | венный регистрат | rop | | | | ФГИС ЕГРН |
| | полное наим | евование должности | | подпись | | ипишикты, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 4.2

| Земельный участок | СВСДСИИЯ О Ч | астях земельного участка | |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | (ян) | д объекта недвижимости) | |
| Лист № Раздела <u>4.2</u> | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 № 99/2020/36213 | 3076 | 210 | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Номер | Коорди | наты, м | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность оп | ределения координат характерных точек границы |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|---|
| точки | X | Y | на местности | | ельного участка, м |
| 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 |
| Госуда | рственный | регистратор | 8 | | ФГИС ЕГРН |
| | по | лное наименов | зание должности | подпись | инициалы, фамилия |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

| | | | Сведения о ч | астях земельного участка | |
|------------|-------|-------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Земельныі | і уча | сток | | | |
| | | | (nxc | д объекта педвижимости) | |
| Лист № | Разд | ела <u>4.2</u> | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.11.2020 | N2 | 99/2020/362133076 | | | |
| Кадастровь | ий но | мер: | | 50:27:0020132:61 | |

| Номер | Коорди | наты, м | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек гранип |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|---|
| точки | X | Y | на местности | части земельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 126 | -28470.9 | -17115.82 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 126 | -28470.9 | -17115.82 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 127 | -28465.52 | -17118.64 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 127 | -28465.52 | -17118.64 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 128 | -28449.67 | -17138.47 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 128 | -28449.67 | -17138.47 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 129 | -28442.29 | -17142.93 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 129 | -28442.29 | -17142.93 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 130 | -28438.34 | -17146.95 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 130 | -28438.34 | -17146.95 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 131 | -28435.68 | -17153.13 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 131 | -28435.68 | -17153.13 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 132 | -28433.84 | -17154.15 | Закрепление отсутствует | 0,1 |
| 132 | -28433.84 | -17154.15 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 133 | -28427.17 | -17157.85 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 133 | -28427.17 | -17157.85 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 134 | -28430.34 | -17163.29 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| Госуда | рственный | регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| | по | пное наименов | зание должности | подпись инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

| 25 | Сведения о частях земельного участка | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|--|
| Земельный участок | | | | | |
| | (800) | д объекта педвижимости) | | | |
| Лист № Раздела <u>4.2</u> | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | |
| 25.11.2020 № 99/2020/36213 | 33076 | | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020132:61 | | | |

| Номер | Коорди | наты, м | Описание закрепления | Средняя квадратическая погрешность о | определения координат характерных точек границ |
|--------|-----------|---------------|-------------------------|--------------------------------------|--|
| точки | X | Y | на местности | части зе | мельного участка, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 |
| 134 | -28430.34 | -17163.29 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 135 | -28417.7 | -17166.43 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 135 | -28417.7 | -17166.43 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 136 | -28416.35 | -17166.49 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 136 | -28416.35 | -17166.49 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 137 | -28387.43 | -17167.95 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 138 | -28372.41 | -17182.42 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 139 | -28370.93 | -17182.98 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 140 | -28370.25 | -17183.23 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 141 | -28362.39 | -17187.54 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 142 | -28360.9 | -17187.61 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 147 | -28316.4 | -17214.63 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 148 | -28308.71 | -17214.23 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 149 | -28294.93 | -17216.63 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| 150 | -28292.54 | -17221.8 | Закрепление отсутствует | T I | 0.1 |
| 151 | -28290.83 | -17226.56 | Закрепление отсутствует | | |
| 152 | -28288.3 | -17230.37 | Закрепление отсутствует | | 0.1 |
| Госуда | рственный | регистратор | | | ФГИС ЕГРН |
| | по | пное наименов | зание должности | подпись | инициалы, фамилия |





Pasaen 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

| Свединия о частих земельного участка | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|--|--|--|
| Земельный участок | | | | | | |
| BAC (Fluids Incomments) | | | | | | |
| Лист № Раздела <u>4.2</u> | Всего листов раздела 4.2 : | Beero pasaenoa: | Всего листов выписки: | | | |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213 | 3076 | | | | | |
| Кадастроный помер: | | 50:27:0020132:61 | | | | |

| Номер | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек гран | |
|---|--|-------------------------|--------------------------------------|---|--|
| точки | Street St | | | части земеньного участка, м | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 182 -28287.02 -17232.26 Закрепление отсутствует | | Закрепление отсутствует | 0.1 | | |
| 183 -28236.95 -17023.22 Закрепление отсутствует | | 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 Заврепление отсутствует | | Закрепление отсутствует | 0.1 | | |
| 188 | 188 -28392.83 -17167.68 Закрепление отсутствует | | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 189 | 189 -28502.47 -17056.3 Закрепление отсутствует | | Закрепление отсутствует | 0,1 | |
| 190 | -28533.24 | -17003.88 | данные отсутствуют | давные отсутствуют | |
| 191 | 191 -28356.55 -17188.9 данные отсутствуют | | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 192 -27977.21 -17030.54 данные отсутствуют | | ланные отсутствуют | 0.1 | | |
| 193 | 193 -27978.76:-17030.85 данные отсутствуют | | данные отсутствуют | 0.1 | |
| 194 -27980.01 -17029.81 данные отсутствуют | | данные отсутствуют | 1.0 | | |
| 195 | -27980.19 -17028.13 данные отсутствуют 0.1 | | 0.1 | | |
| 196 | -27979.3 | +17027.13 | данные отсутствуют | 0,1 | |
| 197 -27954.68 -17012.03 данные отсутствуют | | данные отсутствуют | 0.1 | | |
| 198 | -27923.91 | +16982.37 | данные отсутствуют | 0.1 | |
| Госуда | рственный | регистратор | | ΦΓΗC EΓPH | |
| полное наименование должности | | | ание должности | подпись инициалы, фамилия | |

M.II.

Выписка из Единого госудирственного реестра педвижимости об объекте педвижимости

Passen 4.2

| Сведения о частих земельного участка Земельный участок | | | | | | |
|--|---------------------------|------------------|-----------------------|--|--|--|
| jacj. rijostu przeninectaj | | | | | | |
| Jiner Ne Prosenta 4.2 | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | | | |
| 25.11.2020 No 99/2020/36213 | 3076 | | | | | |
| Каластроный вомер: | | 50:27:0020132:61 | | | | |

| Номер | Координаты, м | | Описание закреплении | Средняя квадратическая погрешность определения ноординат характерных точек грини |
|-------|---------------|-----------|----------------------|--|
| TOWER | X | Y | на местности | части земельного участка, м |
| -1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 199 | -27923.7 | -16982.17 | данинае 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 | винциалы, фамилия |

