



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

Отчет №3 – 14/10-22

**ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес:Россия, Московская обл,
Подольский район, Лаговское
с/п, Сынковский с.о.,
вблизи , д. Харитоново , д.
Коледино, д. Лопаткино,

Дата оценки:
28 октября 2022 года
Дата составления отчета:
28 октября 2022 года

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

Исполнитель: **ЗАО ИКФ «КонС»**

Москва, 2022

Сопроводительное письмо

28 октября 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №923 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага 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 права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу :Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., Сынковский с.о., вблизи д.Харитоново, д. Коледино, д. Лопаткино, которые являются отдельными активами (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 «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 28 октября 2022 г.

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:27:002 07 27:0073, 50:27:002 08 06:0272, 50:27:003 07 10:0165 находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества № 20-04-22-1 от 27 апреля 2022 года, обязанностью арендатора является проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором.

На Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:002 07 27:0073, Установлен сервитут. Согласно соглашению № 10-11-15-1 об установлении частного сервитута на земельный участок от 30 ноября 2015 года.

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

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1)Земельный участок, общей площадью 51080 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0272 Адрес: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Сынковский с.о., вблизи д.Харитоново. 2)Земельный участок, общей площадью 12 095 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 07 27:0073 Адрес: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д. Коледино. 3)Земельный участок, общей площадью 50 010 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным
---	--

	использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:003 07 10:0165 Адрес: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д. Лопаткино.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность на основании: 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288240 от 13 января 2012 года 2) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288354 от 13 января 2012 года 3) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288358 от 13 января 2012 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнением №923 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	28 октября 2022 года
Дата оценки	28 октября 2022 года.
Дата составления отчета	28 октября 2022 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	Не применялся
Доходный подход:	770 000 рублей
Итоговая величина	770 000 рублей

справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	
--	--

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;

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

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, пятнадцати земельных участков, по состоянию на 28 октября 2022 года составляет:

770 000

(Семьсот семьдесят тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, округленно руб.
50:27:002 08 06:0272	Харитоново	51080	350 000
50:27:002 07 27:0073	Коледино	12095	80 000
50:27:003 07 10:0165	Лопаткино	50010	340 000
Итого			770 000

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

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



В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ... 11	
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	21
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	62
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	62
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	62
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	70
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	70
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	70
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	72
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	72
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	88
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	90
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	91

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №923 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1) Земельный участок, общей площадью 51080 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0272 Адрес: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Сынковский с.о., вблизи д.Харитоново.</p> <p>2) Земельный участок, общей площадью 12 095 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 07 27:0073 Адрес: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д. Коледино.</p> <p>3) Земельный участок, общей площадью 50 010 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:003 07 10:0165 Адрес: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., вблизи д. Лопаткино.</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>1) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288240 от 13 января 2012 года</p> <p>2) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288354 от 13 января 2012 года</p> <p>3) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288358 от 13 января 2012 года</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого имущества «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	<p>Собственность на основании:</p> <p>1) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288240 от 13 января 2012 года</p> <p>2) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288354 от 13 января 2012 года</p> <p>3) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288358 от 13 января 2012 года</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними от 13 января 2012 года сделана запись:</p> <p>1) №50-50-98/056/2011-231</p>

	2) №50-50-98/056/2011-239 3) №50-50-98/056/2011-242
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	28 октября 2022 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Иное	Определение границ интервала не требуется
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Провести оценку при следующих условиях:</p> <p>Учесть договор операционной аренды при расчетах справедливой стоимости.</p> <p>Сервитут не накладывает на земельные участки никакие ограничения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками согласно соглашений об установлении сервитута.</p> <p>Земельные участки, предназначены для сельскохозяйственной деятельности и другие варианты не рассматриваются. Они участвуют в севообороте.</p> <p>Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0026528 от 19.09.2019. 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. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

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

настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.
- Земельные участки участвуют в севообороте.

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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288240 от 13 января 2012 года
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288354 от 13 января 2012 года
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВ№288358 от 13 января 2012 года
- 4) Договор аренды недвижимого имущества № 20-04-22-1 от 27 апреля 2022 года
- 5) Соглашение № 10-11-15-1 об установлении частного сервитута на земельный участок от 30 ноября 2015 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

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

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

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

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

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в

целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

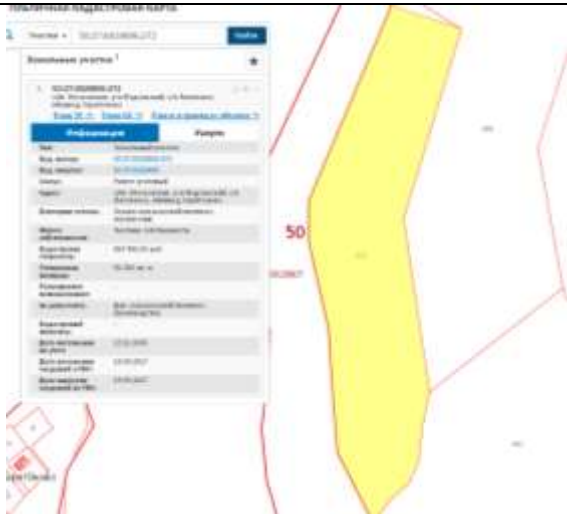
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.


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


2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., Сынковский с.о., вблизи д.Харитоново.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	51 080
Кадастровый номер:	50:27:002 08 06:0272
Кадастровая стоимость	315 674,40

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-98/056/2011-231 от 13 января 2012 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 2	
Местоположение	Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., Сынковский с.о., вблизи д. Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

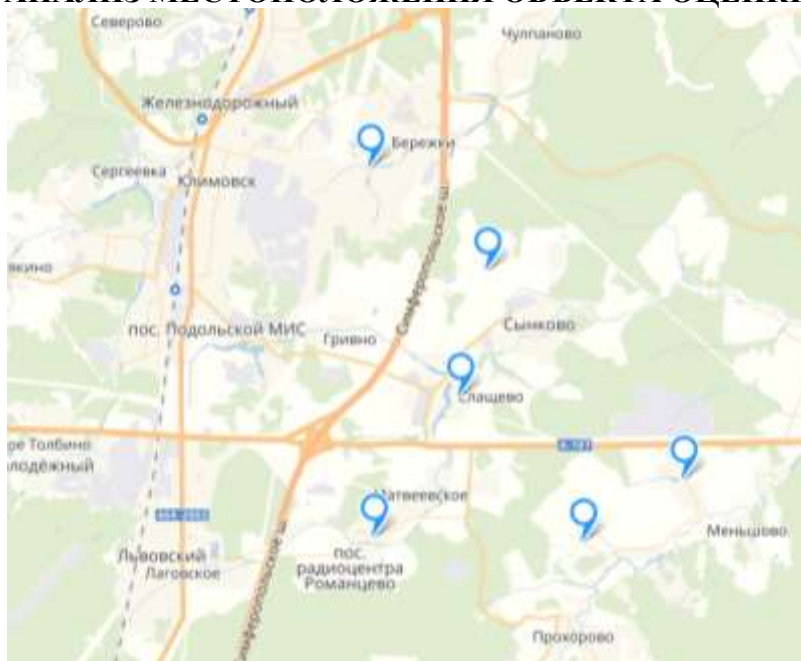
Общая площадь, кв.м.	12 095
Кадастровый номер:	50:27:002 07 27:0073
Кадастровая стоимость	74 747,10
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-98/056/2011-239 от 13 января 2012 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 3	
Местоположение	Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское с/п., Сынковский с.о., вблизи д. Лопаткино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Общая площадь, кв.м.	50 010
Кадастровый номер:	50:27:003 07 10:0165
Кадастровая стоимость	309 061,80
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-98/056/2011-242 от 13 января 2012 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

Объект оценки представляет собой сельскохозяйственные земли без построек. Сельскохозяйственные земли, по заявлению собственников, участвуют в севообороте. Их использование в ближайшее время возможно как сельскохозяйственные. Данные о плодородии земельных участков не предоставлено. Исходя из местоположения объектов оценки, оценщик счел применить данные о плодородии одинаковым для объектов, так как они располагаются в Подольском районе и недалеко друг от друга.

Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Все количественные и качественные характеристики записаны со слов заказчика.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Участки - 50:27:0020806:272

50:27:0020806:272
 обл. Московская, р-н Подольский, с/п Лаговское, вблизи д. Хартоново

План 2У → План 1К →

Информация	Значение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020806:272
Кадастровый квартал:	50:27:0020806
Статус:	Равно уличный
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, с/п Лаговское, вблизи д. Хартоново
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	315 674,4 руб.
Уточненная площадь:	51 080 кв. м
Разрешенное использование:	-



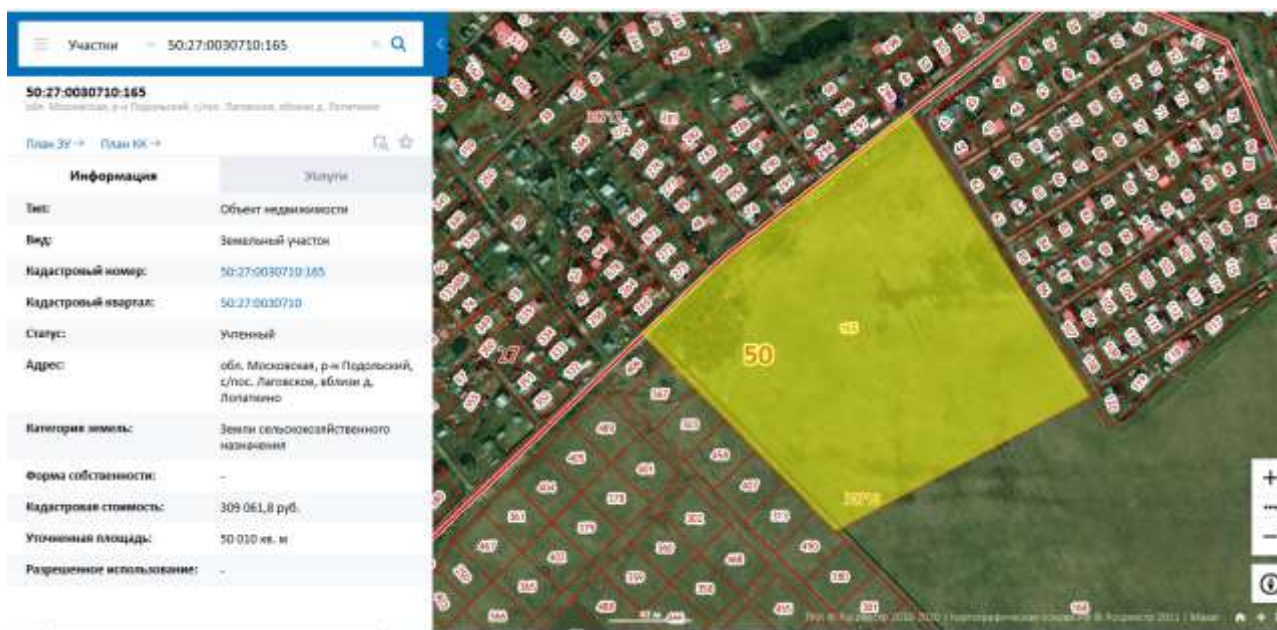
Участки - 50:27:0020727:73

50:27:0020727:73
 обл. Московская, р-н Подольский, с/пс Лаговское, вблизи д. Колодино

План 2У → План 1К →

Информация	Значение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020727:73
Кадастровый квартал:	50:27:0020727
Статус:	Равно уличный
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, с/пс Лаговское, вблизи д. Колодино
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	74 747,1 руб.
Уточненная площадь:	12 055 кв. м
Разрешенное использование:	-





Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:



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

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

Численность населения					
1931 ^[15]	1959 ^[16]	1970 ^[11]	1979 ^[12]	1989 ^[13]	2002 ^[14]
70 799	↗226 714	↘146 190	↘83 926	↗103 525	↘70 076
2006 ^[15]	2009 ^[16]	2010 ^[17]	2011 ^[18]	2012 ^[19]	2013 ^[20]
↘77 477	↗78 505	↗82 488	↗85 167	↘85 167	↘87 014
2014 ^[21]	2015 ^[1]				
↗87 298	↗87 416				

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

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

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км² [2], население — 7 569 [1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км² [2], население — 10 817 [1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос.

Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радицентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Август – сентябрь 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве.

Третий месяц подряд сохраняется **положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г** после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся **увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г** после +6,6% г/г в июле). **В сельском хозяйстве** рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в **химическом и деревообрабатывающих комплексах**. Вместе с тем в августе возобновилось снижение **производства кокса и нефтепродуктов** (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако **без учета трубопроводного транспорта** грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота **железнодорожного транспорта** (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота **морского транспорта** (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась.¹ Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет **улучшения динамики платных услуг и общественного питания** (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно)².

В сегменте **кредитования физических лиц** (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост **корпоративного кредитования** ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-авг.22	авг.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	2021	I кв.21	II кв.21	III кв.21	IV кв.21
Экономическая активность																
ВВП	-1,5 ¹	-4,1 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-5,0 ¹	-4,5 ¹	-2,7 ¹	3,5	1,4 ¹	4,2 ¹	5,8 ¹	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	4,6	8,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	8,0
Строительство	5,1	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-4,9	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-11,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,0	2,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,2	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-0,8	-4,2	-5,2	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,0	4,8	7,0	10,2	8,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	6,6	6,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,8	5,6	13,5	2,7
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6 ²	-	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ²	-	11,4	10,8	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	6,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	6,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,3	75,0	
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,0	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,8	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,9	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,0	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	4,0	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,0	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² За январь–июль 2022 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.- авг.22	авг.22	июл.22	июл.22	июл.22	май.22	апр.22	июл.22	мар.22	фев.22	июл.22	2021	I кв.21	II кв.21	III кв.21	IV кв.21
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
добыча угля	-2,5	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,6	8,0	8,8	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6	8,4	7,8	5,4	-9,4
добыча металлических руд	-3,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	7,0	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	10,3	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	6,6	13,6	2,7
пищевая промышленность в т.ч.	6,2	-2,2	-3,5	-1,0	-8,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9	6,3	4,9	3,5	0,6
пищевые продукты	0,2	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
молочки	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5	13,5	11,7	2,6	6,8
хлебобулочные изделия	-13,3	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3	-0,7	-1,1	2,6	7,0
легкая промышленность в т.ч.	-3,8	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0	2,2	1,1	18,3	4,3
текстильные изделия и одежда	-9,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1	2,2	2,8	15,6	11,7
кожа и изделия из нее	-1,5	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,8	-0,8	-3,2	15,0	1,8
одежда и изделия из нее	0,9	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,6	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6	10,6	9,8	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-6,8	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	16,6	10,4	9,3	8,6	14,9	2,3
обработка древесины и производство изделий из нее	-8,2	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6	4,8	5,5	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	1,2	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2	10,5	8,6	13,8	3,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	12,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7	17,2	16,8	8,3	-6,6
производство кокса и нефтепродуктов	-0,7	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.- авг.22	авг.22	июл.22	июл.22	июл.22	май.22	апр.22	июл.22	мар.22	фев.22	июл.22	2021	I кв.21	II кв.21	III кв.21	IV кв.21
химический комплекс	1,1	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-3,0	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	22,7	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	-0,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,6	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	1,8	7,6	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,8	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7	3,3	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.																
металлургия	0,8	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9	4,2	1,7	2,1	-2,8
готовые металлические изделия	5,0	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс	-6,0	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	4,8	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование, машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-4,1	0,9	-9,5	-7,8	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,8	1,8	12,8	7,4	5,5	0,6	14,0	6,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,7	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9	16,6	16,0	18,3	2,7
прочие транспортные средства и оборудование	-42,3	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие транспортные средства и оборудование	-2,0	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,6	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	-0,9	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4	-4,8	-1,6	16,9	4,8
в т.ч.																
мебель	-0,1	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,6	17,7	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие золотые изделия	-1,2	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,4	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0	5,1	7,4	6,8	8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,2	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8	11,0	15,8	32,1	14,0

Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты		17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты		6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 20 по 26 сентября 2022 г. фиксируется умеренный рост цен на 0,08%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 13,71% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,13% при возобновлении сезонного удорожания плодоовощной продукции.

На непродовольственные товары темпы роста цен составили 0,10%. На туристические и регулируемые услуги цены продолжили снижаться (-0,06%) вследствие сохраняющегося удешевления авиабилетов на внутренние рейсы, услуг санаториев и гостиниц.

Потребительская инфляция с 20 по 26 сентября

1. За неделю с 20 по 26 сентября инфляция составила 0,08%.
2. Цены на продовольственные товары увеличились на +0,13% после -0,05% недель ранее. На плодоовощную продукцию рост цен составил 0,54% при сезонном удорожании огурцов и помидоров. На другие продовольственные товары рост цен умеренный (0,09% после снижения на -0,04% недель ранее). При этом на сахар, масла и жиры, а также макаронные и крупяные изделия цены снижались.
3. В сегменте непродовольственных товаров цены на неделе с 20 по 26 сентября выросли на 0,10% (неделей ранее цены не росли).

На легковые автомобили цены выросли на 0,04% (неделей ранее рост цен отсутствовал). На электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы цены продолжили снижаться.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг дефляция продолжилась (-0,06% после -0,10%) за счет сохраняющегося удешевления авиабилетов на внутренние рейсы, а также услуг санаториев и гостиниц.

Мировые рынки

5. На неделе с 20 по 26 сентября на мировых рынках продовольствия котировки на большинство товарных групп снижались (-3,0% как и неделей ранее). В годовом выражении в сентябре мировые цены увеличились на 8,8% г/г.

На отчетной неделе продолжилось сокращение стоимости пшеницы в США (-4,0%) и Франции (-1,5%), кукурузы (-3,7%), сахара-сырца (-3,2%), соевых бобов (-4,6%), соевого (-5,3%) и пальмового (-6,1%) масел, а также снизились цены на говядину (-1,1%) и свинину (-5,8%).

6. На мировом рынке удобрений отмечается снижение котировок (-1,4% после +1,0% на предыдущей неделе) за счет сокращения цены_

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала (+0,2% после -0,5% неделей ранее). Отмечается сокращение стоимости железной руды (-1,9%) четвертую

неделю подряд, цена металлического проката незначительно снизилась. Котировки на металлический лом продолжили рост (+2,1%), на арматуру – растут (+0,9%) пятую неделю подряд. В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 14,9% г/г.

На рынке цветных металлов цены сокращаются вторую неделю подряд (-7,4% после -1,0% на предыдущей неделе). Продолжилось снижение стоимости алюминия (-5,0%) и меди (-5,8%). Котировки никеля показали сильное сокращение (-11,3%) после трехнедельного роста. В годовом выражении в сентябре стоимость цветных металлов в среднем сократилась на 6,5% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 20 ПО 26 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 26 сен							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	20 - 26 сен	13 - 19 сен	на 26 сентября (с нач. года)	август (м/м)	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	13,71	-0,07	0,08	-0,03	10,32	-0,52	0,60
Продовольственные товары	38,1	14,53	-0,20	0,13	-0,05	9,08	-1,36	0,99
- без плодоовощной продукции	33,5	16,45	0,17	0,09	-0,04	12,35	-0,08	0,89
- плодоовощная продукция	4,6	-0,69	-3,61	0,54	-0,13	-14,76	-11,82	1,84
Непродовольственные товары	35,6	15,08	0,10	0,10	0,00	12,46	-0,05	0,64
- без бензина	31,3	16,75	0,10	0,11	-0,01	14,10	-0,10	0,79
- бензин автомобильный	4,4	3,20	0,11	0,02	0,05	0,74	0,32	-0,39
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	10,46	-0,49	-0,06	-0,10	6,01	0,52	-0,02
Услуги (август)	26,3	10,45	-	-	-	-	0,05	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Свинина	0,8	2,30	-0,19	0,20	-0,24	-0,24	-0,14	1,70
Баранина	0,1	11,47	0,29	0,13	0,05	11,17	1,14	0,37
Говядина	0,7	18,35	0,23	0,13	-0,03	14,33	-0,13	2,98
Куры	1,0	5,07	-1,01	0,00	-0,38	-0,91	-1,29	3,18
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Хлеб	0,7	17,27	0,36	0,17	0,12	11,93	0,26	0,61
Мука	0,3	21,17	-0,99	-0,17	0,03	11,46	-1,25	0,61
Рис	0,2	37,96	-0,81	-0,22	-0,21	28,76	-0,50	0,33
Пшено	0,8	5,02	-2,24	-0,47	-0,39	1,82	-3,38	0,45
Крупа гречневая	0,2	21,89	-3,65	-1,34	-1,26	7,50	-3,10	0,85
Прочие продовольственные товары								
Яйца	0,6	3,64	2,99	0,84	0,68	-16,45	-0,29	5,71
Вермишель	0,1	23,22	0,03	0,07	-0,07	14,80	-0,60	1,09
Молоко	1,0	19,55	0,19	0,00	0,22	12,72	-0,40	1,56
Рыба	0,2	8,33	0,56	-0,02	0,36	6,32	-0,67	-0,72
Чай	0,2	24,54	-0,51	-0,04	-0,45	22,12	-0,18	0,54
Масло подсолнечное	0,4	12,86	-0,09	-0,05	-0,15	10,00	-1,46	0,15
Масло сливочное	0,7	23,06	0,15	-0,15	0,16	14,62	-0,33	1,01
Соль	0,1	28,85	-0,68	-0,29	-0,31	26,92	-0,83	0,48
Сахар	0,4	38,61	-3,79	-1,68	-1,25	28,80	2,42	0,69
Детское питание								
Консервы фруктово-ягодные	0,03	20,51	1,33	0,47	0,21	17,46	-0,53	0,78
Консервы мясные	0,01	20,83	0,75	0,39	0,89	17,27	0,69	1,15
Консервы овощные	0,02	22,31	0,41	0,26	-0,28	19,37	0,55	0,50
Смеси сухие молочные	0,05	17,90	0,01	0,11	-0,20	17,09	-0,35	0,44
Фрунтово-овощная продукция								
Огурцы	0,6	4,27	33,23	7,20	12,42	-45,18	-22,19	17,30
Томаты	0,5	-11,46	3,09	4,70	1,60	-39,75	-18,52	24,92
Капуста	0,2	-43,24	-9,02	0,11	-1,33	-55,90	-22,53	-3,62
Картофель	0,4	-22,65	-13,16	-0,22	-3,35	-35,94	-22,67	0,63
Морковь	0,1	-23,81	-15,99	-1,51	-4,57	-22,83	-24,16	-10,33
Лук	0,1	-2,07	-24,47	-3,20	-6,98	2,89	-14,95	-2,76
Яблоки	0,6	5,98	-9,90	-3,26	-2,73	11,55	-7,27	-5,75
Отдельные непродовольственные товары								
Медикаменты	2,2	11,26	1,56	0,30	0,46	13,72	-0,05	0,32
Автомобиль иностранный	2,4	43,53	0,06	0,05	0,00	39,11	0,12	1,07
Автомобиль отечественный	0,9	37,29	0,05	0,03	0,00	29,62	0,71	3,17
Бензин	4,4	3,20	0,11	0,02	0,05	0,74	0,32	-0,39
Строительные материалы	1,2	4,64	-2,40	-0,79	-0,50	-11,73	-1,36	-1,31

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 26 СЕНТЯБРЯ

	2022 г.									21/20
	с начала сентября	26.09.2022	20.09.2022	20 - 26 сен	13 - 19 сен	сентябрь (с нач. года)	сентябрь (г/г)	сентябрь (м/м)	август (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	3,2	315	328	-4,0	-1,5	11,3	20,9	8,5	-3,4	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), допл./т	-0,3	333	338	-1,5	-2,6	5,2	14,0	-1,8	-2,5	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-1,1	262	272	-3,7	-4,3	12,3	31,4	7,7	-5,1	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), допл./т	-3,1	534	528	1,1	-12,9	7,3	13,4	2,5	-0,3	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), допл./т	-1,6	388	401	-3,2	-3,8	-6,7	-6,0	0,0	-1,2	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-0,8	518	543	-4,6	-1,2	6,2	12,0	0,6	0,7	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-7,5	1376	1453	-5,3	-2,4	10,9	13,1	-2,9	9,7	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), допл./т	-6,2	597	588	1,5	-2,4	-25,5	-12,7	-7,6	-2,0	86,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), допл./т	-13,0	1000	1065	-6,1	-3,2	-23,4	-13,5	-0,1	-12,9	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-3,1	3900	3942	-1,1	0,3	6,0	16,2	0,0	2,3	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-1,3	1993	2116	-5,8	0,8	10,9	7,8	-12,0	-7,8	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,9	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, допл./т	-2,7	733	750	-2,3	-0,3	1,2	17,0	1,5	-1,2	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, допл./т	-5,1	658	660	-0,4	2,3	-14,1	24,0	9,3	14,3	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далайя), допл./т	-11,0	99	101	-1,9	-2,2	-6,5	-4,5	-8,2	7,6	45,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), допл./т	-6,6	364	356	2,1	0,6	-22,3	-18,2	-5,6	-1,9	63,0
Арматура (фьючерс LME), допл./т	4,4	672	666	0,9	0,8	-3,9	0,0	3,8	-5,4	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), допл./т	-4,4	567	568	-0,2	-1,2	-25,8	-37,0	-5,0	-1,7	72,0
Алюминий (фьючерс LME), допл./т	-9,6	2133	2246	-5,0	-2,7	-24,0	-20,8	-7,1	0,3	43,5
Медь (фьючерс LME), допл./т	-6,3	7307	7758	-5,8	-1,5	-24,8	-17,5	-3,8	5,5	50,2
Никель (фьючерс LME), допл./т	3,4	22143	24964	-11,3	1,3	6,7	18,8	3,8	2,9	33,3

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

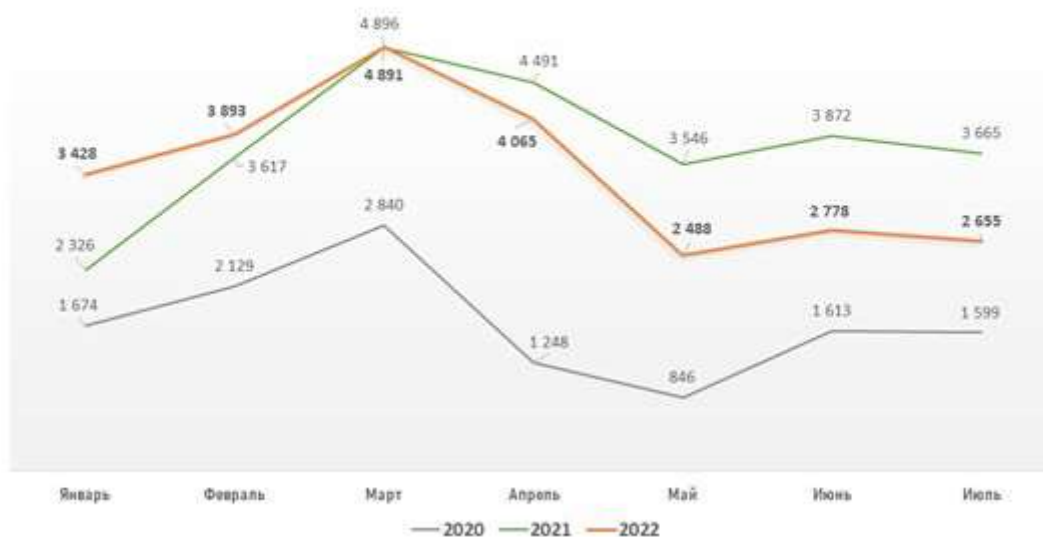
По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Данные Росреестра по Москве:

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве (жилой фонд)



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве (нежилой фонд)



Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию 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 бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

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

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится 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 и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

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 дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить 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 будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»)), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>,

<http://www.cbr.ru/> , http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?i_d_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17> ,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных

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-август 2022 года

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ²		
август 2022 года в % к июлю 2022 года	108,8	x
январь-август 2022 года в % к январю-августу 2021 года	101,5	x
Оборот организаций, миллионов рублей	11940045,6	106,3 ³

² Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

³ Темп роста в фактических ценах.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	11450,5	133,8 ²
обрабатывающие производства	2534237,1	110,2 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	222081,8	103,1 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	86816,6	105,7 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	220,0	101,1
молоко, тыс. тонн	482,8	100,1
яйца, миллионов штук	100,6	107,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
август 2022 года в % к июлю 2022 года	99,59	x
август 2022 года в % к августу 2021 года	115,91	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за июль 2022 года, рублей	67525,6	108,7
июль 2022 года в % к июню 2022 года	92,8	x
январь-июль 2022 года	67907,9	110,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за июль 2022 года, рублей	75541,0	108,8
июль 2022 года в % к июню 2022 года	91,5	x
январь-июль 2022 года	75952,0	111,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в августе 2022 года, рублей	5953,61	95,34
Численность официально зарегистрированных безработных на конец августа 2022 года, человек	21124	97,41
Уровень зарегистрированной безработицы на конец августа 2022 года, в процентах	0,5	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	6832,0	114,9
1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за август 2022 года, миллионов пассажиро-километров	703,8	92,5

⁴ К предыдущему месяцу.

за январь-август 2022 года	5528,9	107,1
август 2022 года в % к июлю 2022 года	102,8	х
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 сентября 2022 года, тысяч рублей	30698	в 73,6 р.1
2 Оборот розничной торговли, миллионов рублей		3
4 за январь-август 2022 года	2187081,1	87,85
5 за август 2022 года	282102,0	101,81,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
6 за январь-август 2022 года	6056482,1	83,12
7 за август 2022 года	773933,6	110,31,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2022 года		
миллионов рублей	300871,6	100,21,2
уровень запасов, дней торговли	49	100,01
8 Оборот общественного питания, миллионов рублей	90254,4	96,22
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		9
10 за январь-август 2022 года	448310,3	105,02
11 за август 2022 года	52554,6	102,11,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	411598,2	130,12
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁶	10574,6	181,9
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах	764643,7	124,8
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2022 года, миллионов рублей		
дебиторская	4140989,0	101,67
кредиторская	5387756,4	102,22
в том числе просроченная	51936,1	89,52
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	236773,0	105,52
в том числе просроченная	1441,4	95,12

⁵ В сопоставимых ценах.

⁶ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁷ К предыдущему месяцу.

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: Земельные участки, земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, 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: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, , далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков

«Коронавирусный кризис» стимулировал рост спроса на загородную недвижимость. Интерес вырос не только к готовым домам, но и к земельным участкам. По различным оценкам, количество запросов за последние несколько месяцев выросло от 15 до 40%. Руководитель отдела продаж Объединенной группы риэлторских компаний (АН «ОГРК») Валерий Смольков

рассказал о положении дел на рынке земельных участков в Московской области, которые предназначены для реализации промышленных и жилых проектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, наконец, добавляет Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Но, по оценке Ильи Терентьева, гендиректора УК «Русская сотка», в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может

использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, говорит Лебедев. По оценке Максима Лещева, управляющего партнера Группы 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.

Дешевающий актив

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

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

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

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

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

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

Территории для бизнеса

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

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

Лещев тем не менее заметил интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, рассказывает Лещев, в начале этого года продали

три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

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

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

Только жилье

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

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

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

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

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

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

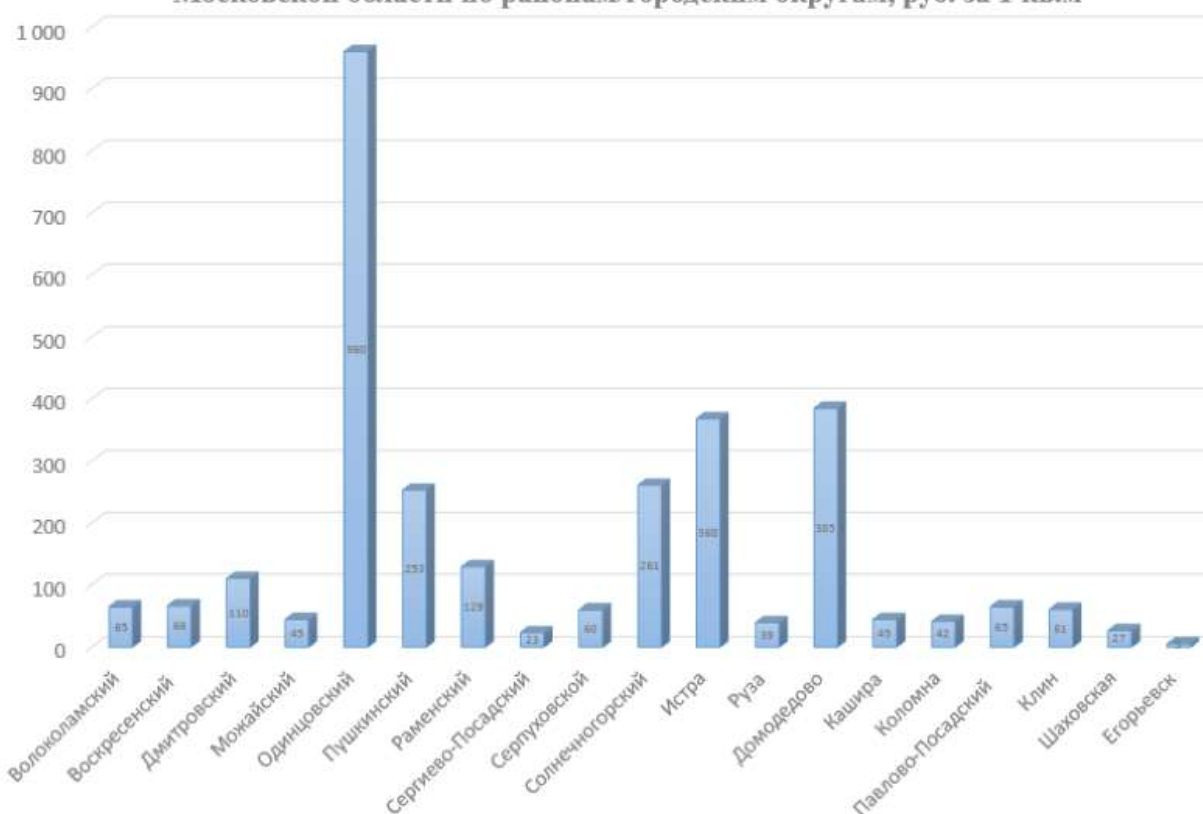
Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домоделово	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.

**Среднее значение стоимости земельных участков с/х назначения
Московской области по районам/городским округам, руб. за 1 кв.м**



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 2 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	241 200	38 000	100 000	44 000	43 000
Цена предложения, рублей	796 950 000	35 000	15 000	2 850 000	12 900 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	С. Жданово, Подольский район, Московская область	Московская область, городской округ Чехов, деревня Бершово	молоди, Подольск, Московская область	Московская область, 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 промышленно-торговые комплексы. По территории проходит газопровод высокого давления. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного использования, ВРИ - для с/х производства. Подходит под строительство промышленного, торгового или складского комплекса.	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/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhdanovo	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-3318212070	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1118594955	https://www.domofond.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

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, уединенное 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/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-5080800668	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-5674499325	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20200_kv_m_ploschadyu_202_sotok_moskovskaya_chehov_territorialnyy_otdel_barancevskiy_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 с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 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 (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по офортам

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреат.)	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)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ПША, РЦ, ед.пзм.	Расстояние, ед.пзм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные	РС = 437 380*(Расстояние от центра) ^{-1,055}	0,7961	0,892	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ПША = 197 848*(Расстояние от центра) ^{-0,977}	0,866	0,866	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 456 565*(Расстояние от центра) ^{-1,002}	0,815	0,902	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ПША = 172 840*(Расстояние от центра) ^{-0,95}	0,717	0,847	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 52 304*(Расстояние от центра) ^{-0,737}	0,815	0,903	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ПША = 40 662 *(Расстояние от центра) ^{-0,699}	0,737	0,858	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки	РЦ = 297 017*(Расстояние от центра) ^{-1,179}	0,927	0,963	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое	РС = 51 505*(Расстояние от МКАД) ^{-0,809}	0,666	0,817	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 531*(Расстояние от МКАД) ^{-0,773}	0,739	0,856	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 522,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,491}	0,659	0,812	руб./кв. м	км.	Высокая
4	Ярославль						
	Оферты						
4.1.	Производственно-складское	РС = 12 878*(Расстояние от центра) ^{-1,036}	0,869	0,932	руб./кв. м	км.	Очень высокая

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

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

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. 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%.

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

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

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

№	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 под жилую застройку

№	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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мексостав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -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 оценщика 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

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России ³										
		аналог										
объект оценки	0-50	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
	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
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	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
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	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

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	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
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	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
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	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	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	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

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200		
объект оценки	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	
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
	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 оценщика 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

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	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
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	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
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	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

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	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
	100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	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
	300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
	400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
	500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	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

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г.Москва											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	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
	30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54
	50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37
	70-90	0,46	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26
	90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
	110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13
	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

Земельные участки. Данные по г. Санкт-Петербург ⁵												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	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	0,81	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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 38

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Санкт-Петербург											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
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
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32
300-400	0,57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23
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
600-700	0,50	0,64	0,73	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
700-800	0,49	0,62	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	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

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г.Санкт-Петербург											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,60	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	
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	1,10	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

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек ⁶											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
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
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	1,10	1,12	1,14
500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
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

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	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			
50-100	0,64	1,00	1,33	1,64	1,88	2,08	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83
100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,93	2,04	2,13
200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73
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
500-600	0,28	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25
600-700	0,26	0,41	0,55	0,68	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
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 состоянию на 2021 г.)

Таблица 42

Земельные участки под жилищную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	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	
30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	
50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	
70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10	
90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	
110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	
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

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек ⁷											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
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
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
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
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
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
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
500-600	0,35	0,51	0,64	0,78	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

Таблица 46

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13	
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	
70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	
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	

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

Таблица 54

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

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

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

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-26%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...14%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...12%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	5...14%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...10%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...16%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...18%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...12%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...17%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	7...9%	М.О.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (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	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	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 оценщика 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	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
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%

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		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
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		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (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 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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

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

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

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

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

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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 не был использован при оценке объектов ввиду, того что земли сельскохозяйственного назначения подольского района используются не по назначению их стоимость завышена, так же она завышена из- за изъятия земель для государственных нужд. Поэтому использовать сравнительный подход не целесообразно, так как нет уверенности в достоверности получаемой из открытых источников информации о продажах.

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. Данный участок не застроен.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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. Данный участок не застроен.

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).

Данный метод применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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. Данные участки свободны

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. Данные о плодородии земельных участков не предоставлено. Исходя из местоположения объектов оценки, оценщик счел применить данные о плодородии одинаковым для объектов, расположенных у разных деревень, так как они все располагаются в Подольском районе и недалеко друг от друга.

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 3

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

Выводы:

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

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

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию не достаточной и не достоверной, для определения справедливой стоимости объекта оценки

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

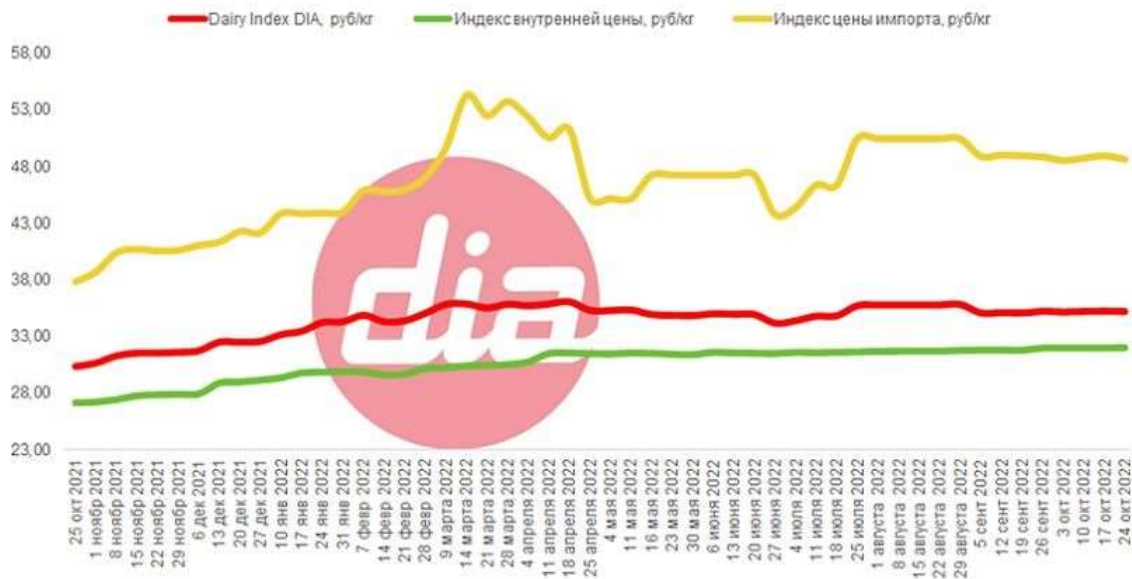
Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

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

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

Анализ рынка молока

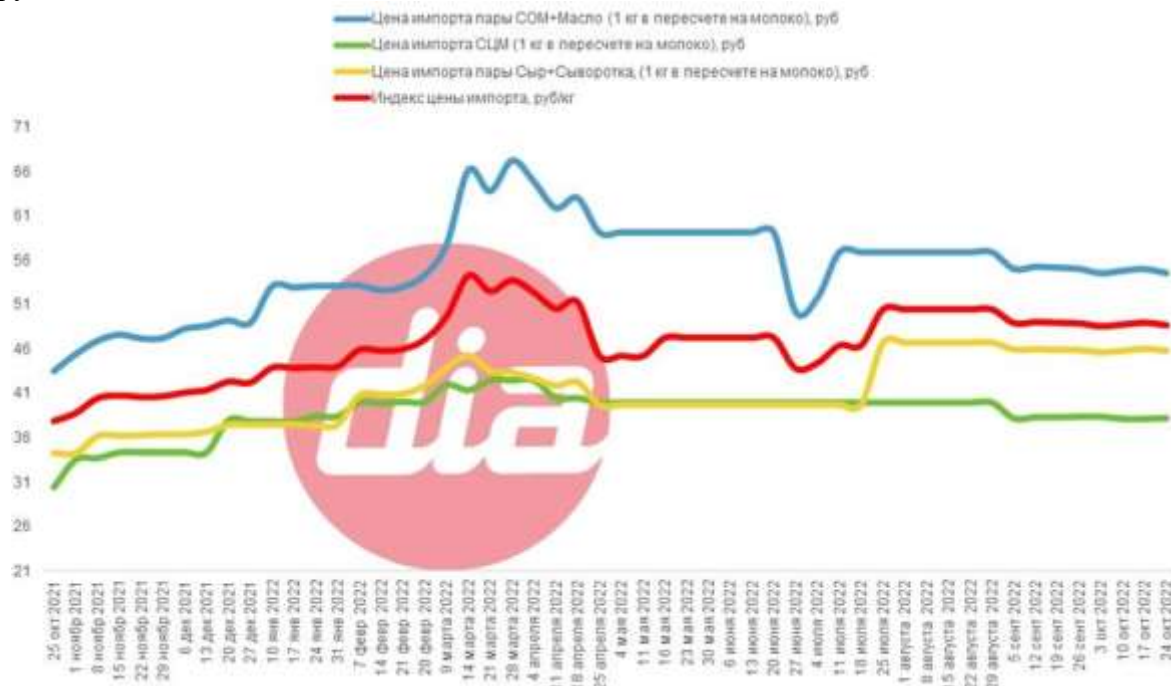
Dairy Index DIA на 24 октября 2022 составил 35,23 руб/кг (без НДС, жир-3,6%, белок-3,0%), всего на 0,11% ниже прошлой недели и на 16,08% выше октября 2021 года. Ключевым фактором снижения индекса стало снижение цены импорта, при этом средневзвешенная цена на молоко в России выросла на две копейки. Индекс продолжает колебаться в диапазоне 35-36 руб/кг.



По данным приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России выросла на 0,06% до 32,03 руб/кг, на 17,8% выше октября 2021 года. Рост цен на молоко наблюдался в Пермском крае и Республике Татарстан. Цены на сырое молоко снизились в Краснодарском и Алтайском крае.

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/>

Индекс цены импорта снизился на 0,6% до 48,68 руб/кг, по сравнению с октябрем 2021 показатель выше на 28,5%. Цена импорта пары СОМ+Масло составила 54,59 руб/кг (1 кг в пересчете на молоко), на 0,8% ниже прошлой недели. Цена импорта пары Сыр+Сыворотка составила 45,81 руб/кг, на 0,5% ниже прошлой недели. Цена импорта СЦМ выросла на 0,2% до 38,22 руб/кг.



На мировом рынке также наблюдается снижение цен на биржевые молочные продукты. Индекс цен на молочные продукты на новозеландских торгах Global Dairy Trade от 18 октября 2022 года снизился на 4,6%, вновь снизились цены на все биржевые молочные продукты.

Новый показатель Dairy Index DIA будет опубликован 31 октября 2022.

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:

В App Store:

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

В 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-uzhe-chetverty-mesyats-kolebletsya.html>

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

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

Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

18 января
2019 г.

Потребительские цены к началу года увеличились на молоко пастеризованное и масло сливочное на 0,1%, на сыры – на 0,2%. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в ноябре 2018 года снизилась на 6,7% относительно декабря 2017 года и составила 23,49 руб./кг. На 13.01.2019 импортные поставки молока сухого (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года в 2 раза, снизились поставки масла сливочного на 21,5% и сыра – в 2,6 раза (страны-поставщики: Новая Зеландия, Уругвай, Турция, Сербия, Чили). Потребление молока и молочных продуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 251,0 кг при рациональной норме 325 кг.



Сельское хозяйство		Производственные показатели		
		2017 г.	2018 г.	%
Январь-ноябрь				
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн		14 330,0	14 858,0	103,7
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов		3 317,1	3 280,5	98,9
Перерабатывающая промышленность – производство, тыс. тонн				
Январь-ноябрь		2017 г.	2018 г.	%
Молоко, кроме сырого		4 852,3	4 973,1	103,7
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)		2 678,2	2 603,7	97,2
Сыры		422,0	433,7	102,8
Продукты сырные		168,7	175,6	104,1
Масло сливочное		247,9	238,1	95,0
Молоко и сливки сухие сублимированные		137,3	129,3	94,5

Источник информации: Росстат



Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

20 ноября
2017 г.

Потребительские цены за прошедшую неделю выросли на масло сливочное и сыры на 0,1% и не изменились на молоко пастеризованное. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в сентябре 2017 года выросла на 0,8%. В текущем году (по состоянию на 12.11.2017) импортные поставки сыра (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились на 14,2%. Увеличились поставки масла сливочного с 10,2 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 16,2 тыс. тонн в текущем году. Поставки молока сухого из дальнего зарубежья увеличились с 33,7 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 44,6 тыс. тонн в текущем году (страны-поставщики: Аргентина, Турция, Уругвай, Швейцария, Новая Зеландия и Иран). Потребление молока и молокопродуктов в расчете на душу населения в 2017 году по оценке составляет 233,4 кг при рациональной норме 325 кг.



Сельское хозяйство		Производственные показатели			
		Январь-сентябрь	2016 г.	2017 г.	%
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн			11 559,8	11 931,8	103,2
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов			3 355,4	3 347,5	99,8
Перерабатывающая промышленность - производство, тыс. тонн		Январь-сентябрь	2016 г.	2017 г.	%
Молоко, кроме сырого			4 060,3	3 978,4	98,0
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)			2 257,1	2 207,4	97,8
Сыры			332,8	347,0	104,3
Продукты сырные			121,1	136,2	112,5
Масло сливочное			191,7	205,2	107,1
Молоко и сливки сухие сублимированные			86,0	112,7	131,1

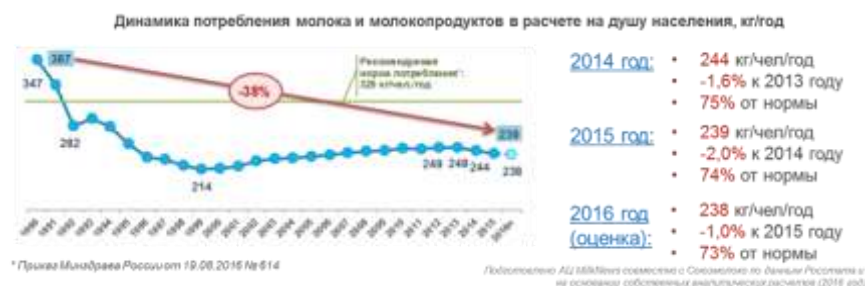
Источники информации: Росстат



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

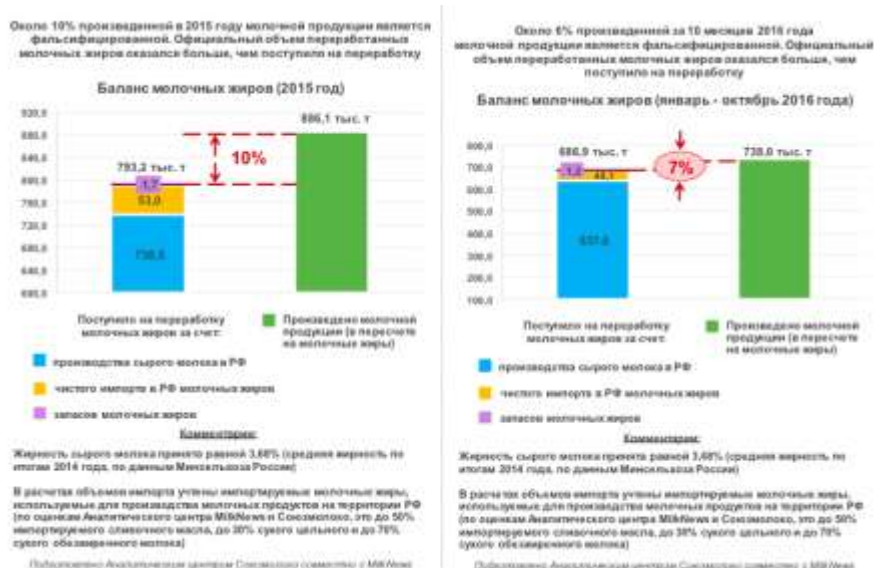
ИТОГИ: 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуска Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы, поголовье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

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



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

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



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

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

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

тыс. т против 525,7 тыс. т), а по итогам 10 месяцев валовое производство оказалось ниже на 1,8% и составило 647,0 тыс. т. Снижение темпов роста производства сыров и творога обуславливается рядом факторов. Это, прежде всего, сохраняющийся дефицит сырого молока, пригодного для производства сыров, сохраняющаяся ценовая конкуренция с зарубежными (в том числе белорусскими) производителями, сравнительно небольшой платежеспособный потребительский спрос на относительно дорогие молочные продукты, в том числе сыры. В результате оборотные активы промышленных производителей сыров сокращаются, что в условиях достаточно продолжительных сроков вызревания сыров оказывается неприемлемым и ведет к значительному снижению рентабельности производства.

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



Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

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

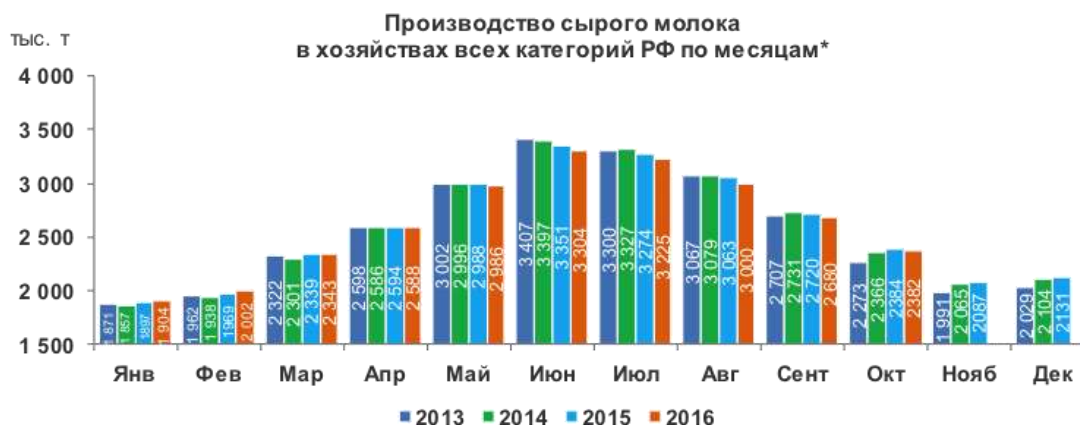
составить 894,2 тыс. т. 8. Импорт сухого молока увеличивается и давит на российских сушильщиков Производство молока и сливок в твердых формах в 2015 году оставалось меньше объемов 2014 года на фоне увеличения импортных поставок сухого молока. В 2016 году тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на 12,9%, до 20,9 тыс. т. По итогам 2016 года производство сухого молока и сливок, вероятно, продолжит снижаться и окажется на 6% ниже объемов 2015 года (в 2015 году снижение составило 17,0%), составив 116,4 тс. т. При этом производство СОМ снизится на 4,1% (до 63,0 тыс. т), производство СЦМ увеличится на 17,0% (до 24,0 тыс. т), но все равно окажется ниже объемов 2014 года на 17,3%, или 5,0 тыс. т. Снижение объемов внутреннего производства сопровождалось в 2015 году увеличением импортных поставок СОМ, в том числе из Республики Беларусь. Кроме того, в 2016 году отмечается увеличение поставок сухого обезжиренного (СОМ) и сухого цельного (СЦМ) молока на территорию Российской Федерации из стран дальнего и ближнего зарубежья. За январь – сентябрь текущего года в РФ из третьих стран было импортировано в 5,9 раза больше СОМ и в 10,7 раза больше СЦМ, чем в аналогичном периоде 2015 года. Наибольшее увеличение поставок сгущенного молока и сливок отмечается из Аргентины, Швейцарии, Уругвая и Турции, поставки из Белоруссии сохраняются на уровне прошлого года. Увеличение объемов импорта более дешевого сухого молока способствует снижению внутреннего производства СОМ и сливочного масла (что и отмечается по итогам 10 месяцев текущего года), а высвободившиеся объемы сырого молока направляются на производство цельномолочной продукции, объемы производства которой выросли за январь – октябрь текущего года на 1,7%.

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРНОГО МОЛОКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



Товарность молока растет, потому что растет производство в сельхозорганизациях В 2016 году объем производство товарного молока окажется сопоставимым с прошлогодним уровнем, при этом повышение молочной продуктивности коров и уровня товарности в сельхозорганизациях позволит обеспечить прирост на уровне 280 тыс. т, в К(Ф)Х и ИП – на уровне 40 тыс. т, а в хозяйствах населения производство продолжит снижаться (-180 тыс. т). В результате совокупный прирост производства товарного молока может составить около 140 тыс. т. По расчетам Milknews, по итогам 10 месяцев 2016 года производство товарного молока составило около 17,3 млн т (на 0,7% больше, чем за тот же период 2015 года – 17,2 млн т). Показатель товарности в сельхозорганизациях составил в среднем 94,59% (за тот же период 2015 года – 94,45%), на переработку сельхозорганизациями было направлено 12,0 млн т молока, что на 2,1% больше, чем за тот же период в 2015 году. Вместе с тем темпы наращивания производства товарного молока в сельхозорганизациях снижаются: по итогам I квартала 2016 года объем производства товарного молока был на 4,2% выше уровня 2015 года. Это объясняется снижением валовых надоев молока в хозяйствах всех категорий в апреле – октябре в сравнении с 2015 годом. 10. Производство молока падает и продолжит падать и дальше Валовой объем производства сырого молока по итогам 10 месяцев 2016 года оказался на 0,6% ниже объемов 2015 года. Если в I квартале наблюдались незначительные приросты ежемесячных объемов производства сырого молока, то в апреле – сентябре темпы прироста оказались отрицательными. По предварительным данным Росстата, по итогам 10 месяцев в хозяйствах всех категорий произведено 26 414 тыс. т

сырого молока (-0,6% в сравнении с объемами 2015 года). В январе – октябре 2016 года объемы производства сырого молока соответствовали уровню 2014 года – 26 579 тыс. т. В целом по рынку в 2016 году сохраняются тенденции снижения объемов производства сырого молока. По оценкам АЦ MilkNews, снижение производства в 2016 году составит 0,6 – 0,7%, а валовой объем производства снизится до 30,6 млн т. При этом в сельхозорганизациях, а также в К(Ф)Х и хозяйствах индивидуальных предпринимателей продолжится наращивание производства сырого молока в результате повышения молочной продуктивности коров, однако более высокие темпы снижения объемов производства в хозяйствах населения из-за сокращения их количества и снижения поголовья в них будут способствовать сокращению валового объема производства в целом по всем категориям хозяйств.



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

* Итоговые суммы по году и кварталу могут отличаться от суммы ежемесячных объемов производства из-за досчетов, проводимых ежеквартально Росстатом

Источник: АЦ MilkNews по данным ФГС, Союзмолоко

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

© Milknews - Новости молочного рынка

Выводы: На основании динамики цен на молоко следует: оптовые цены остаются стабильными и составляют 16 руб/литр.

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

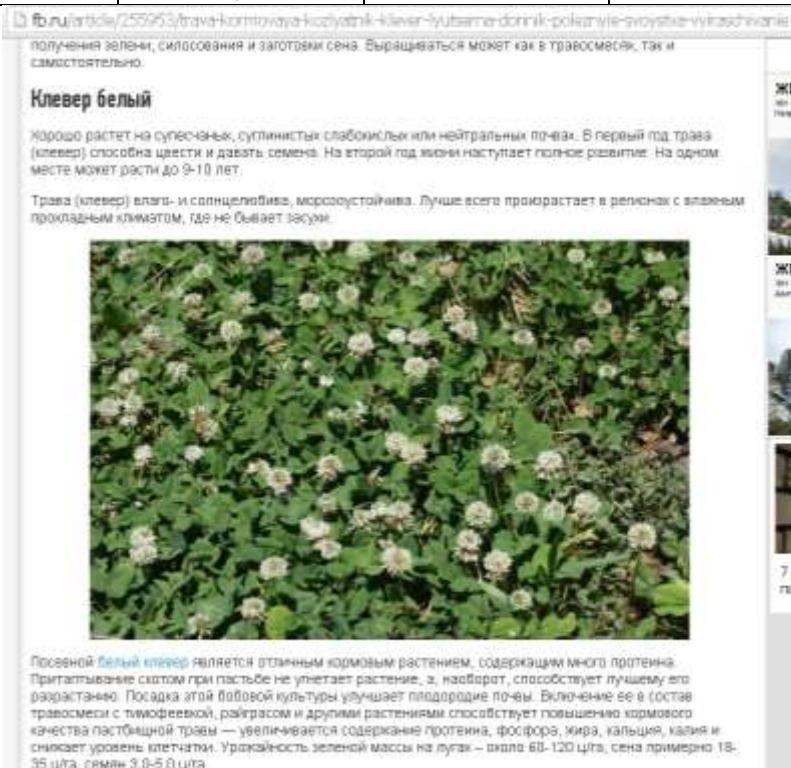
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмосковье и ближайших областях²⁾.

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 4

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 приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России выросла на 0,06% до 32,03 руб/кг, на 17,8% выше октября 2021 года

<https://dairynews.today/news/dairy-index-dia-uzhe-chetvertyy-mesyats-koleblyatsya.html>

По данным приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России выросла на 0,06% до 32,03 руб/кг, на 17,8% выше октября 2021 года. Рост цен на молоко наблюдался в Пермском крае

Подробнее читайте на © DairyNews.today <https://dairynews.today/news/dairy-index-dia-uzhe-chetvertyy-mesyats-koleblyatsya.html>

Реализационная Цена 32,03 руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 32,03 руб.

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

в октябре 2022 года реализационную цену принимаем 3203 ц,руб.

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

Таблица 5

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	3203	16,22	51 952,66

Таблица 6 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	51 952,66	0,25	12 988,17

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 12 988,17 руб. или 1,298817 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 10,80%

http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
21.10.2022	7,48	7,63	7,83	7,86	7,95	8,34	8,17	8,74	10,16	10,46	10,81	10,80
20.10.2022	7,72	7,71	7,73	7,77	8,08	8,48	9,22	9,75	10,18	10,53	10,71	10,91
19.10.2022	7,70	7,74	7,80	7,87	8,20	8,57	9,26	9,78	10,16	10,49	10,66	10,86

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 8,1429% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 10,80\% + 8,1429\% = 18,9429\%$, то есть 0,189429

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

Таблица 7

№	Название риска	Степень риска в %										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Природные и др. ЧС						+					
2	Инфляции								+			
3	Законодательный									+		
4	Ухуд. общей эк. ситуац.											+
5	Бизнес – риск											+
6	Риск управлен. Недвиж.							+				
7	Физические параметры							+				
	Количество наблюдений						1	2	1	1	2	
	Взвешенный итог						6	14	8	9	20	
	Σ взвешенных итогов	57										
	Кол-во рисков	7										
	Ср. взвеш. значение риска	8,1429%										

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.з.у. = Дчистый / Кк = 1,298817 руб./м2 в год / 0,189429 = 6,86 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: 770 000 рублей
В том числе:

Таблица 8

1	2	3	4	4*5	
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб./кв. м.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, без учета НДС округленно руб.
50:27:002 08 06:0272	Харитоново	51080	6,86	350 408,80	350 000
50:27:002 07 27:0073	Коледино	12095	6,86	82 971,70	80 000
50:27:003 07 10:0165	Лопаткино	50010	6,86	343 068,60	340 000
Итого				776 449,10	770 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Таблица 9

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	770 000

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 иерархий⁸. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

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

Таблица 10

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 11:

Таблица 11

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%

⁸ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	00,00%	100,00%	00,00%

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

Таблица 12

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

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельного участка сельскохозяйственного назначения, как пастбище, рыночная стоимость земельного участка составляет:

770 000

(Семьсот семьдесят тысяч) рублей, без учета НДС⁹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, округленно руб.
50:27:002 08 06:0272	Харитоново	51080	350 000
50:27:002 07 27:0073	Коледино	12095	80 000
50:27:003 07 10:0165	Лопаткино	50010	340 000
Итого			770 000

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

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», определение границ интервала не требуется.

⁹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупролиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

10. **Рыночная стоимость.** При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;

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

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Сравнительный подход*—совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

✓ *Доходный подход*—совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного

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

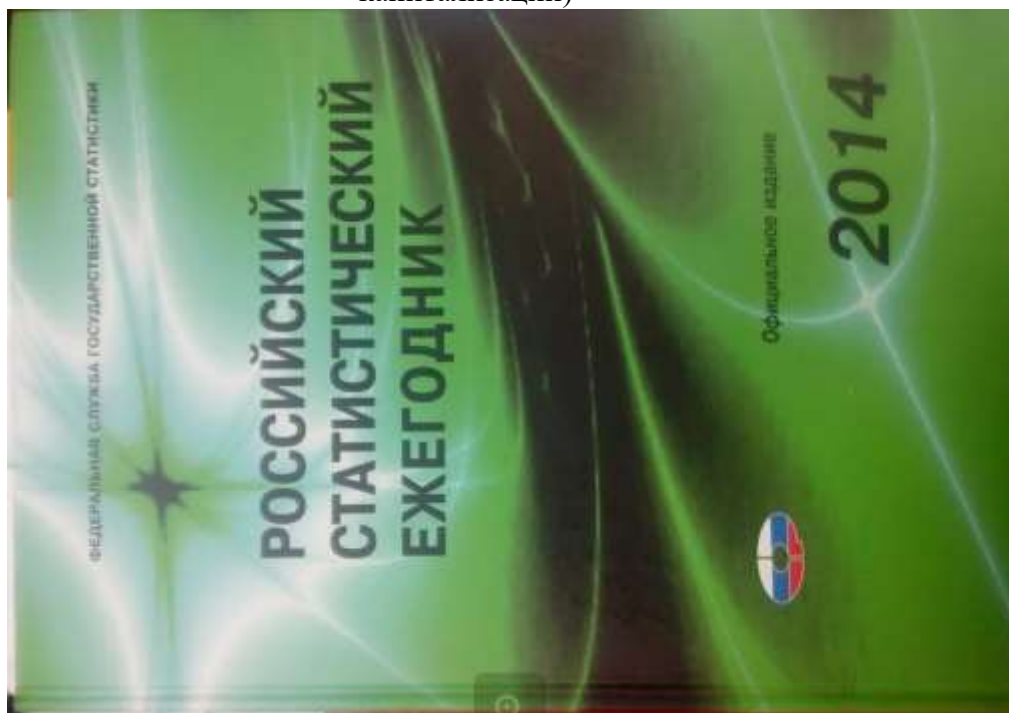
Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения,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

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

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

Приложение

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



15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ (в хозяйствах всех категорий)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Все корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,8
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	48,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,6
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в хозяйствах всех категорий, килограммов)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3851	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	305
Средней годовой настриг шерсти с одной овцы (в фактическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	121	114	128	144	149	147	146
свиней	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Регламенту представления и
рассмотрения документов для
предоставления в 2010 году субсидий
из областного бюджета в целях
компенсации ущерба
сельскохозяйственным
товариществам, вызванного
гибелью посевов
сельскохозяйственных растений в
результате засух, на приобретение для
покрытия недостатка кормов для
сельскохозяйственных животных

1
КОЭФФИЦИЕНТЫ
перевода кормов в кормовые единицы

№ п/п	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма:	Х
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тriticale (озимый, яровой)	1,03
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горчак	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зерносмесь	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,22
4.	Сено	0,47
5.	Сенаж	0,3
6.	Зерносенаж	0,33
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмых, шроты	1,04
10.	Кормовые	1,0
11.	Патока	0,76
12.	Сухая барда	0,96

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой 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.





Владельцы и торгующие агенты могут представлять свою собственную «паромную услугу», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещений явно лучше, предложением можно считать, оно заслуживает скидки. Низкая цена не является «визитной карточкой».

Насколько точно измерен метраж? Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто скрывают свои способы измерения метража, панели инвесторы продолжают настаивать на точности измерений и самым образом понимают, что вычисление площади. В тех случаях, когда цена за квадратный метр для вас предельно важна, попытайтесь само измерить. Наверное все сами узнаете сами от него, который вы увидите, обнаружив, что перебор в квадратный фут помещенный метраж не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих случаях общая стоимость участка со зданиями на 20-70% состоит из стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже малейшие отклонения в размерах земельного участка или других особенностей могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравним два здания-трехэтажные (прекрасно сохранившиеся) здания. Первое предлагается на продажу по цене 289 тыс. долларов, а второе такой же стоимости, предложение. Если вы хотите рассмотреть предложение более привлекательным. Но в действительности предложение за 300 тыс. долларов так и себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (в зависимости от собственности) предлагается неадекватно, следовательно, дополнительные, четвертой рентабельной единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, парковку или скважину, создать прекрасный ландшафт, улучшить безопасность. Чтобы безоговорочно оценить место, лучше нанять архитектора, возможность доступа (насколько легко автомобиль сможет заехать и выехать с территории собственности) и удобств жилой единицы.

это (бизнесмен, типичные корты, рабочие и служебные помещения) (описание места и особенности здания) показывает вам окупить разницу между предложениями.

Минимизация собственности

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здания. Это называется *необязательная*. Запланированная дополнительная цена может включать и *лишнюю недвижимость* - мебель и сувениры, холодильник, холодильник, холодильник, телевизор, охладитель и дополнительные кондиционеры, дополнительные стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, установленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, количество кондиционеров) это как *дополнительное имущество*, которое *выбывает с недвижимостью*.

К этому типу имущества относятся дополнительные кондиционеры, дополнительные телевизоры, дополнительные лампы, дополнительные лампы, дополнительные шкафы и различные лампы, а также различные лампы. Соответственно, стоимость имущества, которое включено в цену, может быть включено в цену здания. В некоторых случаях продавец может включить имущество, которое уже после продажи, несмотря на ваши законные права. Но этой практике рекомендуется предупредить по юридическим документам как раз перед закрытием сделки.

Иногда недобросовестный и разочарованный. Специально оговорите пункт о том, что продавец берет с собой, а что остается на месте. Иногда это имущество и капитал на приобретение собственности или в специальное предложение.

Укажите права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Если вы продавец, когда оцениваете документацию, строительный кодекс, права владельцев, арендаторов, владельцев, владельцев и многие другие законы, будьте не так уж уверены. Тогда вы можете сделать заявление отделить собственную свободу, когда что-то продавать. Но не забывайте.

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







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru www.absolutins.ru КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-008087/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан 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 сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первоого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первоого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2022 г. по «20» апреля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и иски о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

(Потапова Е.Ю.)
М.П.
«11» марта 2022г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)
«11» марта 2022г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

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 адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному 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 (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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 оценщиков, 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 регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) М.П.
«09» сентября 2022г.
(Милорадова Т.М.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

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

(подпись) М.П.
«09» сентября 2022г.
(Светлаков В.И.)



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


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "13" января 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании паевого инвестиционного фонда от 12.12.2011

• Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 51080 кв. м, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Сылковский с.о., вблизи д. Харитоново

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 08 06:0272

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-98/056/2011-231

Регистратор

Фирсов Т. М.
(подпись)



50-ABN 2SS240

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"13" января 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании паевого инвестиционного фонда от 12.12.2011

• Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 12095 кв. м, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 07 27:0073

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-98/056/2011-239

Регистратор

Фирсов Т. М.



(подпись)

50-АВН. 258354

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
не зарегистрировано

Регистратор

Фирсов Т. М.



(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"13" января 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании паевого инвестиционного фонда от 12.12.2011

• Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал" от 27.10.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 50010 кв. м, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Лопаткино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:003 07 10:0165

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-98/056/2011-242

Регистратор

Фирсов Т. М.



50-АВН 258355

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Фирсов Т. М.



(подпись)

Договор № 20-04-22-1
аренды недвижимого имущества

г. Москва

27 апреля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а), в лице Генерального директора Мамаева Андрей Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ФЕРМА КОЗИНО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», (ОГРН: 1215000026757, Дата присвоения ОГРН: 18.03.2021, ИНН: 5074068764, КПП: 507401001, место нахождения: 142184, Московская обл., Подольск г.о., Подольск г., Сырково с., д. 10А, помещ. 18), в лице Генерального директора Шипилова Эдуарда Анятольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые далее «Сторона» или «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

• Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 12095 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020727:73, именуемый далее – «Земельный участок – 1»,

• Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 50010 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лопаткино, кадастровый номер: 50:27:0030710:165, именуемый далее – «Земельный участок – 2»,

• Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 51080 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Харитоново, кадастровый номер: 50:27:0020806:272, именуемый далее – «Земельный участок – 3», вместе именуемые далее – «Земельные участки» или «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2. Земельные участки принадлежат владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности:

1.2.1. Земельный участок – 1 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249853, запись регистрации № 50-50-98/056/2011-239 от «13» января 2012 года.

1.2.2. Земельный участок – 2 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249851, запись регистрации № 50-50-98/056/2011-242 от «13» января 2012 года.

1.2.5. Земельный участок – 3 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249854, запись регистрации № 50-50-98/056/2011-231 от «13» января 2012 года.

1.3. В отношении Земельных участков, а также их учтенных частей, действуют ограничения в использовании, ограничения прав, обременения объекта недвижимости:

1.3.1. На Земельный участок 1 – указанные в Выписке из ЕГРН от 09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249853 (Приложение №1);

1.3.2. На Земельный участок 2 - указанные в Выписке из ЕГРН от 09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249851 (Приложение №2);

1.3.3. На Земельный участок 3 - указанные в Выписке из ЕГРН от 09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249854 (Приложение №3).

1.4. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет. Началом срока аренды является момент передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи.

1.5. Недвижимое имущество предоставляется в целях использования в соответствии с разрешенным видом использования Земельных участков.

1.6. Арендодатель подтверждает, что до подписания настоящего Договора Земельные участки не проданы, не являются предметом залога, не обременены правами третьих лиц, за исключением доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», и ограничений, указанных в п. 1.3. Договора, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Земельный участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Ежегодный размер арендной платы составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 08 копеек, в том числе НДС 20 %. Ежемесячный размер арендной платы составляет 833 (Восемьсот тридцать три) рубля 34 копейки, в том числе НДС – 20%.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежегодно путем перечисления на расчетный счет Арендодателя, платеж за первый год аренды вносится не позднее 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества настоящего договора, далее не позднее 15 мая каждого года аренды.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с видом разрешенного использования Недвижимого имущества;

- по истечении срока настоящего Договора - преимущественное право на заключение нового договора аренды Недвижимого имущества на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

- принять Недвижимое имущество в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора по акту приема-передачи;

- своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 2 настоящего Договора;

- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;

- нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

- Осуществить необходимые действия для государственной регистрации договора не позднее 15 дней с даты подписания настоящего Договора.

- передать Арендатору Недвижимое имущество в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прага Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прага Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прага Капитал», а также владельцем паев ЗПИФ рентного «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал».

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственных средств ООО «УК «Прага Капитал».

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой стороне письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в статье 8 настоящего Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение 5 (Пяти) лет.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - Специализированного депозитария Арендодателя - ООО «СДК-Гарант», четвертый - у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Красногорье»
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Банковские реквизиты: р/с 40701810493000018779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор



/А.А. Мамасы/

М.П.

Арендатор: ООО «ФЕРМА КОЗИНО»

ОГРН: 1215000026757, Дата присвоения ОГРН: 18.03.2021, ИНН: 5074068764, КПП: 507401001

Место нахождения: 142184, Московская обл., Подольск г.о., Подольск г., Сырково с., д. 10А, помещ. 18

Банковские реквизиты: р/с 40702810540000102232 в ПАО «Сбербанк» г.Москва
к/счет 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор



/Э.А. Шипилов/

Приложение №1 к Договору №20-04-22-1
аренды недвижимого имущества
от «...» ... 2022 г.

Выписка из ЕГРН от 09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-24985

Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр кадастровых работ" государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2022, поступившего на рассмотрение 09.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 20
09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-24985			
Кадастровый номер:	50:17:0010727-71		
Номер кадастрового квартала:	50:17:0020727		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.11.2001		
Регистрационный государственный учетный номер:	50:17:00000624		
Местоположение:	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Давыдовское, в/пос.е д. Колосово		
Площадь:	12095		
Кадастровая стоимость, руб.:	10994469,14		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	50:17:00000624		
Кадастровые номера образующих объект недвижимости земельных участков:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о залогах, иных объектах и об иных приоритетных объектах, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, территории объекта культурного наследия, объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, территории объекта культурного наследия, объекта культурного наследия в Российской Федерации, особой зоны:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО
"М.Э.С."
Свидетельство об аккредитации
Выдано: 09.03.2022
Идентификационный номер: 11413001

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 из 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 20
09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-24985			
Кадастровый номер:	50:17:0020727-71		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заказников:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют		
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена проект изъятия территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятой сети и (или) инженерных сетях, предусмотренных проектом, предоставленным в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, выполняющим в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального назначения или жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории на территории:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельных споров и местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Ссылка выписки об объекте недвижимости:	Ссылка об объекте недвижимости имеет статус "актуально, ранее учтенный"		
Ссылка на ограничение права на объект недвижимости, обременение данного объекта, на зарегистрированное в реестре прав, ограничение права на обременение недвижимого имущества, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьями 54, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен; развиты договорно-основанные договорно-основанное дело № 6/б; вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьями 58, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.06.2015; развиты договорно-основанные; свидетельством о государственном регистрации права от 28.04.2002 № 50-АГ/07-09/01-5 выдан: Московская область; регистрационный номер: вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок,			

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО
"М.Э.С."
Свидетельство об аккредитации
Выдано: 09.03.2022
Идентификационный номер: 11413001

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего раздела: 3	Всего листов выписки: 20
09.03.2012. № КУВ[]-999/2012-249833			
Кадастровый номер:		50:27:0020727:72	
Получатель выписки:		Предусмотрены статьими 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.03.2017; реквизиты документа-основания: СП 24.1330.2012 "Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85" от 01.07.2013 № 0/н выдан: Указанием Правительства Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. № 1087С. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.03.2017; реквизиты документа-основания: СП 36.1330.2012 "Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85" от 01.07.2013 № 0/н выдан: Указанием Правительства Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. № 1087С. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.11.2020; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А01-39265/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области.	
Получатель выписки:		Павлов Ярослав Александрович	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ДОКУМЕНТОПОДПИСАНИЯ	ИНФОРМАЦИЯ, ФОРМАТА
Средство подписания: М.П. Электронная подпись Выдан: Рязань Действителен с: 23.03.2017 по 23.06.2021	

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

Лист 3 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего раздела: 3	Всего листов выписки: 20
09.03.2012. № КУВ[]-999/2012-249833			
Кадастровый номер:		50:27:0020727:73	
1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Исполнители инвестиционных планов - Закрытый паевой инвестиционный фонд реитов "Юрископс"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собная долевая собственность 50:50-04/056/2011-239 13.01.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данных отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Срочный
	дата государственной регистрации:		19.01.2016 22:26:18
	номер государственной регистрации:		50:50/001-50/962/006/2015-5637
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.01.2016 с 19.01.2016 (установлен как постоянный срочный)
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Агропромышленный комплекс "Писунки", ИНН: 5074045767
	основание государственной регистрации:		Соглашение об участии в чужом срочном на земельный участок, выдан 30.11.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данных отсутствуют
	сведения об удержании залогов в о договоре удержания залогов, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данных отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ДОКУМЕНТОПОДПИСАНИЯ	ИНФОРМАЦИЯ, ФОРМАТА
Средство подписания: М.П. Электронная подпись Выдан: Рязань Действителен с: 13.01.2017 по 23.06.2021	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 рисунка 3.3		Всего листов рисунка 3.3 - 1	Всего рисунков: 1	Всего листов выписки: 20
50:03.00727.06.001/011-009/2022-249853				
Кадастровый номер: 50:07.0020727.73				
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка Схема координат 50.3				
Номер точки	Координаты, м		Способы закрепления на местности	Справка о характерных построениях, определяющих характер точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	426330.41	2194354.89	-	0.1
2	426333.77	2194308.05	-	0.1
3	426340.2	2194269.02	-	0.1
4	426360.1	2194271.13	-	0.1
5	426355.87	2194308.16	-	0.1
6	426428.15	2194308.33	-	0.1
7	426429.01	2194341.37	-	0.1
8	426266.23	2194332.74	-	0.1
9	426278.49	2194307.86	-	0.1
10	426293.06	2194351.49	-	0.1
11	426311.31	2194353.1	-	0.1
1	426330.41	2194354.88	-	0.1

ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ИЛИ ИНЫМИ СПОСОБАМИ ИЛИ ИНЫМИ СПОСОБАМИ

Ссылка: 50:03.00727.06.001/011-009/2022-249853
 Вид: Выписка
 Дата: 2022.08.23 09:30:33

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 рисунка 4		Всего листов рисунка 4: 4	Всего рисунков: 8	Всего листов выписки: 20
50:03.00727.06.001/011-009/2022-249853				
Кадастровый номер: 50:07.0020727.73				
Лист (листья, части) участка земельного участка: 50:07.0020727.73/2				
Масштаб 1:200				
Источники информации				
ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ИЛИ ИНЫМИ СПОСОБАМИ ИЛИ ИНЫМИ СПОСОБАМИ				
Ссылка: 50:03.00727.06.001/011-009/2022-249853 Вид: Выписка Дата: 2022.08.23 09:30:33				

Лист 15			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
09.03.2022г. № КУВН-699/2022-2-09633			
Кадастровый номер: 50:27:0020727-73			
		<p>Издана Российской Федерацией. Срок действия: с 2017-03-24, реквизиты документа-основания: СП 36.13330.2012 "Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85" от 01.07.2013 № 03 в части: "Утвержден Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС"; "Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85" (УТВЕРЖДЕН приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС и введен в действие с 1 июля 2013 г.). В пределах зоны минимальных расстояний трубопровода и его объектов запрещается проводить любые мероприятия, связанные со сношением зданий, сосредоточивать персонал, транспортные средства, оборудование, материалы и другие ценности, непосредственно на земельном и не используемые при выполнении разрешенных в установленном порядке работ, а также размещать места отдыха, обогрева, приема пищи, передвижные вагоны, платформы и т.д. Строительство жилых массивов (жилых домов, квартир), промышленных и других объектов, отдельных зданий, строений (зданий и вышек) и сооружений может производиться в районе нахождения действующих, строящихся и проектируемых трубопроводов при строгом соблюдении минимальных расстояний от оси трубопровода (от его объектов) до строений и сооружений, предусмотренных строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов. Реконструктивный номер графика: 50.00.2.1101</p>	
50:27:0020727-73/4	4694	<p>вид территории (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 54, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2017-03-24, реквизиты документа-основания: СП 36.13330.2012 "Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85" от 01.07.2013 № 03 в части: "Утвержден Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС"; "Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85" (УТВЕРЖДЕН приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС и введен в действие с 1 июля 2013 г.). В пределах зоны минимальных расстояний трубопровода и его объектов запрещается проводить любые мероприятия, связанные со сношением зданий, сосредоточивать персонал, транспортные средства, оборудование, материалы и другие ценности, непосредственно на земельном и не используемые при выполнении разрешенных в установленном порядке работ, а также размещать места отдыха, обогрева, приема пищи, передвижные вагоны, платформы и т.д. Строительство жилых массивов (жилых домов, квартир), промышленных и других объектов, отдельных зданий, строений (зданий и вышек) и сооружений может производиться в районе нахождения действующих, строящихся и проектируемых трубопроводов при строгом соблюдении минимальных расстояний от оси трубопровода (от его объектов) до строений и сооружений, предусмотренных строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов. Реконструктивный номер графика: 50.00.2.1101</p>	
50:27:0020727-73/3	4694	<p>вид территории (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 54, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2020-11-11, реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-19565/2019 в части: Арбитражный суд Московской области; Содержание ограничения (обременения) согласно СП 36.13330.2012 "Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85" (УТВЕРЖДЕН приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС и введен в действие с 1 июля 2013 г.). В пределах зоны минимальных расстояний трубопровода и его объектов запрещается проводить любые мероприятия, связанные со сношением зданий, сосредоточивать персонал, транспортные средства, оборудование, материалы и другие ценности, непосредственно на земельном и не используемые при выполнении разрешенных в установленном порядке работ, а также размещать места отдыха, обогрева, приема пищи, передвижные вагоны, платформы и т.д. Строительство жилых массивов (жилых домов, квартир), промышленных и других объектов, отдельных зданий, строений (зданий и вышек) и сооружений может производиться в районе нахождения действующих, строящихся и проектируемых трубопроводов при строгом соблюдении минимальных расстояний от оси трубопровода (от его объектов) до строений и сооружений, предусмотренных строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов. Реконструктивный номер графика: 50.00.2.1101</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия	

И.П. [подпись]
 Реконструкция магистральных трубопроводов
 Телефон: +7(495)486-4470
 Москва, Россия
 Деловые +7(495)201-25.06.2022

Лист 16			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
09.03.2022г. № КУВН-699/2022-2-09633			
Кадастровый номер: 50:27:0020727-73			
		<p>(вышек) и сооружений может производиться в районе нахождения действующих, строящихся и проектируемых трубопроводов при строгом соблюдении минимальных расстояний от оси трубопровода (от его объектов) до строений и сооружений, предусмотренных строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов. Вид зоны (то документу): Зона минимальных расстояний участка магистрального газопровода Ставрополь-Москва 2; Тип зоны: Отдельная зона инженерных коммуникаций</p>	

И.П. [подпись]
 Реконструкция магистральных трубопроводов
 Телефон: +7(495)486-4470
 Москва, Россия
 Деловые +7(495)201-25.06.2022

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

Земельный участок вид «Объект недвижимости»					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 26
09.03.2023г. № КУ/ВН-999/2022-249952					
Кадастровый номер: 50:27:0020727-73					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:27:0020727-73/2					
Система координат МСК-56, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	426420.5	2194240.93	-	-	
2	426415.14	2194239.11	-	-	
3	426359.3	2194273.83	-	-	
4	426355.67	2194308.18	-	0,3	
5	426420.15	2194308.35	-	0,1	
6	426429.01	2194241.37	-	0,1	
1	426420.5	2194240.93	-	-	
1	426282.22	2194249.67	-	-	
2	426268.16	2194267.64	-	-	
3	426279.49	2194307.85	-	0,1	
4	426293.95	2194351.49	-	0,3	
5	426311.31	2194353.1	-	0,3	
6	426330.41	2194354.88	-	0,1	
7	426333.77	2194308.05	-	0,1	
8	426339.67	2194271.83	-	-	
9	426281.36	2194266.33	-	-	
1	426282.22	2194249.67	-	-	

ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА
ИНТЕРНЕТ-ДОКЛАДЧИКА

подпись, фамилия

Средства связи: 8(495) 201-60-21 (в.т.п.)
Выдана: 09.03.2023
Земельный участок № 50:27:0020727-73/2

Земельный участок вид «Объект недвижимости»					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
09.03.2023г. № КУ/ВН-999/2022-249952					
Кадастровый номер: 50:27:0020727-73					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:27:0020727-73/3					
Система координат МСК-56, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	426429.01	2194261.37	-	0,1	
2	426316.36	2194215.42	-	-	
3	426355.17	2194270.5	-	-	
4	426360.1	2194271.13	-	0,1	
5	426359.59	2194275.58	-	-	
6	426383.07	2194297.6	-	-	
7	426395.59	2194303.28	-	-	
8	426420.15	2194308.35	-	0,1	
1	426429.01	2194241.37	-	0,1	

ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА
ИНТЕРНЕТ-ДОКЛАДЧИКА

подпись, фамилия

Средства связи: 8(495) 201-60-21 (в.т.п.)
Выдана: 09.03.2023
Земельный участок № 50:27:0020727-73/3

Лист 19

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2 | Дого номер раздела 4.2-4 | Лист раздела: 8 | Всего листов выписки: 20

50:03:0022:06:001/001/0022-240633 | 50:27:0020727:73

Кадастровый номер: | Учетный номер части: 50:27:0020727:73-4

Сведения о координатах точек граница части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:27:0020727:73-4
Система координат: МСК-96, лист 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средние координатные погрешности по координатным характеристикам точек граница земельного участка, м
	X	Y		
1	420429.01	2194291.37	-	0.1
2	426316.76	2194235.42	-	-
3	426316.13	2194270.5	-	-
4	426340.1	2194291.13	-	0.1
5	426359.59	2194275.58	-	-
6	426381.07	2194297.6	-	-
7	426396.79	2194308.28	-	-
8	426320.17	2194308.35	-	0.1
9	426329.61	2194291.37	-	0.1

ПОДПИСИ СТОРОН

ИКОНОПРИЕМНИК
УЛ. ЯРОСЛАВСКАЯ, Д.8, К.6 ОФИС 326
ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН

Сторона: ИКОНОПРИЕМНИК
Адрес: Перетер
Договор: 4 21.01.2021 № 21-06-303

Инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2 | Дого номер раздела 4.2-4 | Лист раздела: 8 | Всего листов выписки: 20

50:03:0022:06:001/001/0022-240633 | 50:27:0020727:73

Кадастровый номер: | Учетный номер части: 50:27:0020727:73-4

Сведения о координатах точек граница части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:27:0020727:73-4
Система координат: МСК-96, лист 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средние координатные погрешности по координатным характеристикам точек граница земельного участка, м
	X	Y		
1	426316.76	2194235.42	-	-
2	420429.01	2194291.37	-	-
3	420430.15	2194308.35	-	-
4	426359.59	2194308.29	-	-
5	426381.07	2194297.6	-	-
6	426359.59	2194275.58	-	-
7	426366.1	2194291.13	-	-
8	426324.17	2194270.5	-	-
9	426316.76	2194235.42	-	-

ПОДПИСИ СТОРОН

ИКОНОПРИЕМНИК
УЛ. ЯРОСЛАВСКАЯ, Д.8, К.6 ОФИС 326
ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН

Сторона: ИКОНОПРИЕМНИК
Адрес: Перетер
Договор: 4 21.01.2021 № 21-06-303

Инициалы, фамилия

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Генеральный директор

И.л. А.А. Мамасв

Арендатор:
Генеральный директор

Э.А. Шпилев

Приложение №2 к Договору №20-04-22-1
аренды недвижимого имущества
от «...» ... 2022 г.

Выписка из ЕГРН от 09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249851

Информация предоставлена по запросу заявителя "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения и характеристика объекта недвижимости

По информации запроса от 09.03.2022, предоставлена на рассмотрение 09.03.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249851			
Кадастровый номер:	50:27:0030710:165		
Номер кадастрового квартала:	50:27:0030710		
Дата прекращения кадастрового номера:	01.01.2008		
Дата прекращения государственного учетного номера:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Московская, р-н Троицкий-ский, с/пос. Лотоваево, улица д. Доломитовая		
Площадь:	500 кв. м		
Кадастровый номер кадастрового участка, в котором расположен объект недвижимости:	50:08:118		
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образованы объекты недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объектов недвижимости:	50:27:0000000:25		
Категория земель:	данные отсутствуют		
Зона разрешенного использования:	Зона с односторонней формой застройки		
Сведения о кадастровом квартале:	Лист 1 раздела 1 выписки		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, территория которой является объектом государственного управления:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, территория которой является объектом государственного управления:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, территория которой является объектом государственного управления:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, территория которой является объектом государственного управления:	данные отсутствуют		

ИНFORMATION	ИНFORMATION
ВЫВОД ЗАЯВИТЕЛЯ	ИНFORMATION

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249851			
Кадастровый номер:	50:27:0030710:165		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории государственного управления:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственной кадастровой оценки:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, территория которой является объектом государственного управления:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом квартале:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельными законодательством исполнительной власти государственного органа власти или органа местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства частного дома социального использования или частного дома индивидуального использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) распоряжении или виде объекта недвижимости государственной или муниципальной власти:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован на основании решения об отчуждении земельного участка, государственная собственность на которое не зарегистрирована:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус участка об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях права и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ипотека; ограничение права и обременения объекта недвижимости; срок действия: на основании; реквизиты документа-основания: зарегистрированное дело № 0/н. вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.08.2015; реквизиты документа-основания: договорность от 25.03.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московский объединенный энергетический концерн"; вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с		
ИНFORMATION	ИНFORMATION		
ВЫВОД ЗАЯВИТЕЛЯ	ИНFORMATION		

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
09.03.2022г. № КУВН-999/2022-346851			
Кадастровый номер:		50:27:0030710:165	
Получить выписку:		05.10.2013; разлиты документы-основания: договоры от 23.05.2013 № 2-1039 между: ЗАО "Московская объединенная электросетевая компания".	
Получить выписку:		Павел Ярослав Александрович	

Документ подписан электронной подписью		
ИНН 50/010/0301000110		
полном полномочии должности		инициалы, фамилия
Сертификат: 21840015440 М.В.20172600 01000110308 Выдан: Регистр Действителен с 21.09.2011 по 21.09.2021		

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
09.03.2022г. № КУВН-999/2022-346851			
Кадастровый номер:		50:27:0030710:165	
1	Праваобладатель (правообладатели):	3.1	Закртыый паевой инвестиционный фонд акций "Кристалл"
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая площадь собственности: 50-50-08/056/2011-242 13.01.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.01.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-08/056/2011-242	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.01.2012 по 01.05.2027 с 13.01.2012 по 01.05.2027	
	в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718281523	
	копиями государственной регистрации:	Полномочия и доверенности №5 выданы в Приемле доверительного управления Теоретими пашаев индивидуальными фондами акций "Кристалл" под управлением ООО "УК "Прага Капитал", № 2232-94195228, выдан 14.10.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Приняла доверительного управления ИПФФ "Кристалл" под управлением ООО "УК "Прага Капитал", № 2232-94195228, выдан 27.10.2011	
	сведения об упрощенном залогом и о договоре упрощенного залогом, если таковой договор заключен для улучшения ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Долги по учету в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Завязанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

Документ подписан электронной подписью		
ИНН 50/010/0301000110		
полном полномочии должности		инициалы, фамилия
Сертификат: 21840015440 М.В.20172600 01000110308 Выдан: Регистр Действителен с 21.09.2011 по 21.09.2021		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 18
09.03.2022г. № КУИИ-999/2022-249831			
Кадастровый номер		50:27:0030710:143	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без зачета участка правообладателя или его законного представителя:	данных отсутствует	
10	Правоприменение и сведения о наличии постановления, но не реализованной записки о проведении государственной регистрации прав (переноса, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации переноса, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данных отсутствует	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ПОДПИСАНИЕ	ИНТЕРНЕТ-АДРЕС ПОДПИСАТЕЛЯ	ИМЯ И ФАМИЛИЯ
	Ссылка: 114012022/09.03.2022/249831	
	Имя: Игорь	
	Должность: +7 916 301 48 68	

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

Лист 3 - Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 18
09.03.2022г. № КУИИ-999/2022-249831			
Кадастровый номер		50:27:0030710:143	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			ИМЯ И ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ПОДПИСАНИЕ			
Ссылка: 114012022/09.03.2022/249831			
Имя: Игорь			
Должность: +7 916 301 48 68			

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 16	
09.03.2022г. № КУИИ-999/2022-349831				50:27:0030710:165			
Кадастровый номер:				50:27:0030710:165			
Сводные описания границ земельного участка							
№ п/п	Поворот угла		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сводные об адресе правообладателей смежных земельных участков
	контактная сторона	внутренняя					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	46°38.7'	36.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	50:27:0030712:265	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	46°20.9'	21.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.2	1.1.4	52°23.9'	44.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	82°21.3'	47.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	32°2.3'	65.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	52°11.9'	59.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	50:27:0030712:267	данные отсутствуют
9	1.1.7	1.1.8	140°54.7'	9.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.2	1.1.9	148°13.1'	47.31	данные отсутствуют	50:27:0636718:33	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.10	140°13.3'	184.76	данные отсутствуют	50:27:0636718:35	данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.11	242°54.1'	208.79	данные отсутствуют	50:27:0030710:168	данные отсутствуют
13	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	50:27:0030710:130	данные отсутствуют
14	1.1.11	1.1.12	316°2.0'	186.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.11	1.1.11			данные отсутствуют	50:27:0030710:400	данные отсутствуют
16	1.1.12	1.1.1	316°1.4'	11.87	данные отсутствуют	50:27:0030710:405	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ

Сторонами заявления № 16/2022-0030710/003/2022
Владельцы: Росреестр
Действителен с 23.03.2022 по 23.03.2027

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
09.03.2022г. № КУИИ-999/2022-349831		50:27:0030710:165		
Кадастровый номер:		50:27:0030710:165		
Сводные описания точек границ земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя координатная погрешность определения координат кадастровых точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	421660.62	2196798.06	-	0.3
2	421085	2196825.75	-	0.3
3	421699.51	2196840.96	-	0.3
4	421126.39	2196876.04	-	0.3
5	421152.76	2196909.23	-	0.3
6	421192.98	2196950.78	-	0.3
7	421217.47	2196992.35	-	0.3
8	421209.29	2196997.68	-	0.3
9	421169.07	2197022.4	-	0.3
10	421012.01	2197119.9	-	0.3
11	420917.81	2196935.61	-	0.3
12	421051.08	2196906.3	-	0.3
13	421660.62	2196798.06	-	0.3

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

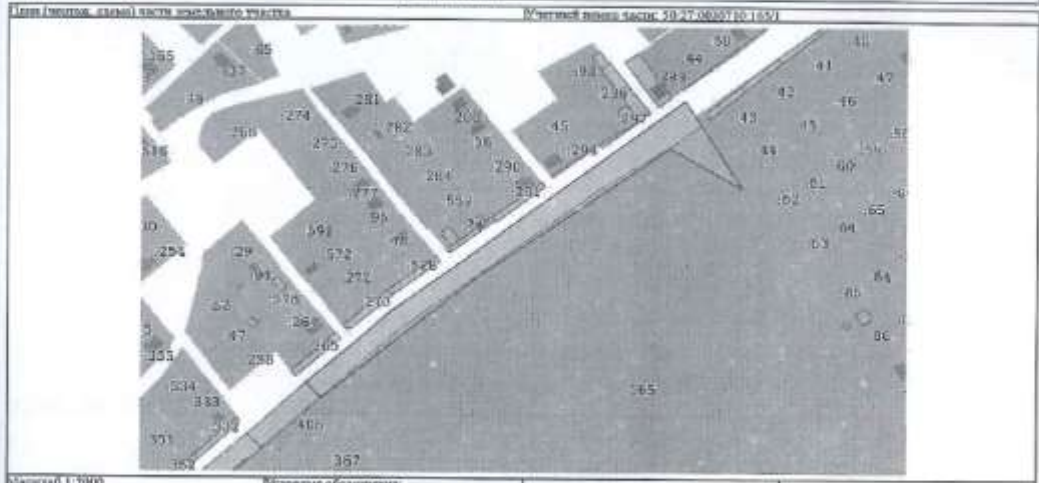
СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ

Сторонами заявления № 16/2022-0030710/003/2022
Владельцы: Росреестр
Действителен с 23.03.2022 по 23.03.2027

Лист 9

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4, 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
00.03.2022г. № КУИИ-995/2022-24881			
Кадастровый номер: 50:27:0030710:165			

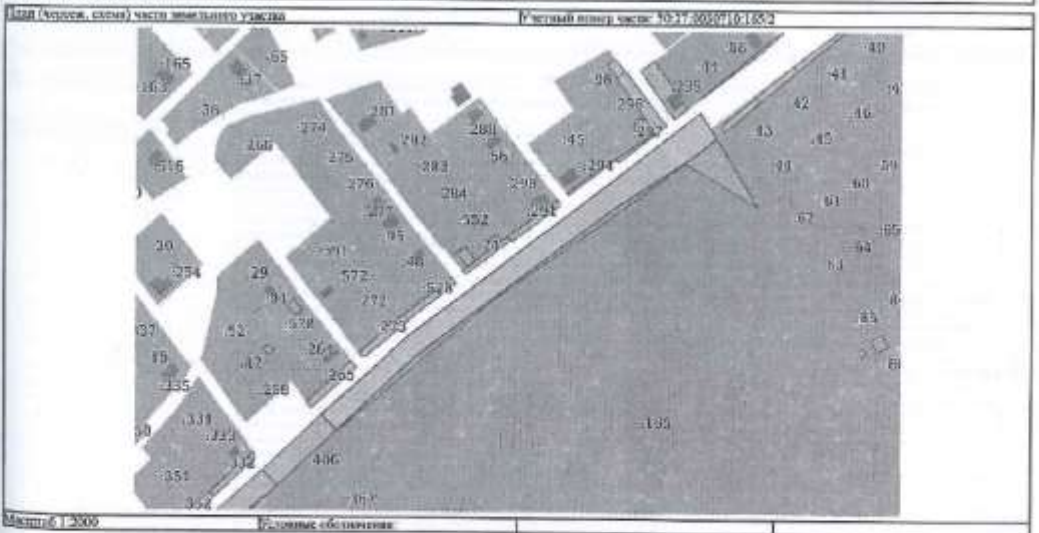


ПОДПИСИ ПОЛНОМOCН ИЗЪЯТОКОВ ДОЛЖНОСТИ		ИНТЕРНЕТ, ФАМИЛИИ
ПОЛНОЕ наименование должности		

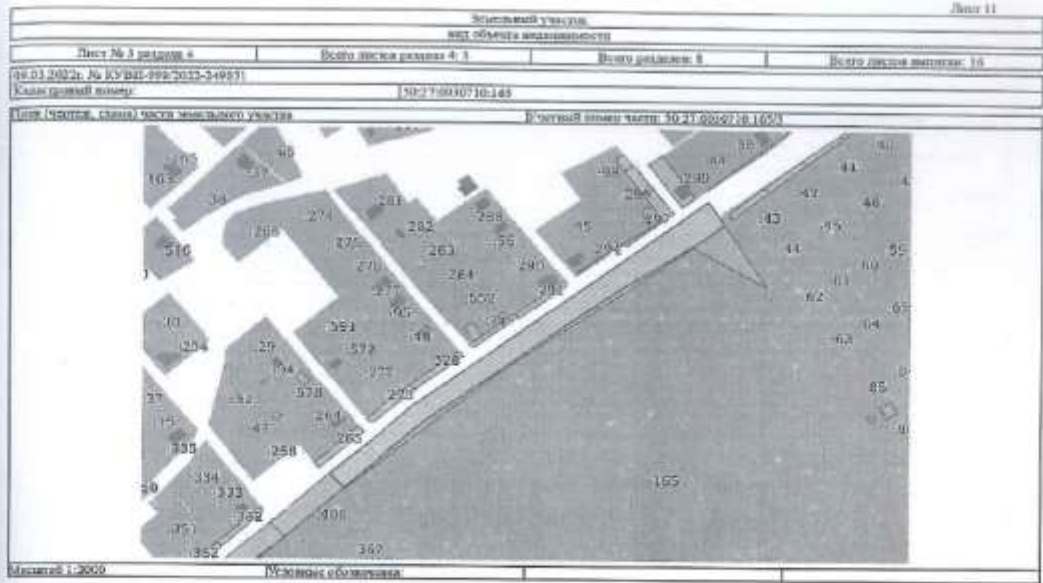
Лист 10

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4, 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
00.03.2022г. № КУИИ-995/2022-24881			
Кадастровый номер: 50:27:0030710:165			



ПОДПИСИ ПОЛНОМOCН ИЗЪЯТОКОВ ДОЛЖНОСТИ		ИНТЕРНЕТ, ФАМИЛИИ
ПОЛНОЕ наименование должности		



Имя файла: 03062022	Имя файла: 03062022	Имя файла: 03062022
---------------------	---------------------	---------------------

Рисунки 4.1 Лист 11

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов 8	Всего листов выписки: 16
09.03.2022г. № КУИД-999/2022-249831			
Кадастровый номер: 50:27:0030710:165			
Участковый номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в предоставлении или ограничении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:27:0030710:165/1	3791	вид ограничения (обременения): прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: жилищно-строительное дело № 6/с; Содержание ограничения (обременения): Ограничение зоны ЛЭП	
50:27:0030710:165/2	29,99	вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2015-05-12 15:54:33; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.03.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московское объединение электросетевой компании"; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г., п. 10, 11: п.10. В пределах охраняемой зоны без согласования разрешения о согласовании: сетевых организаций юридически и фактически лицами (юридическая) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, б) горные, взрывные, взрывоопасные работы, в том числе связанные с временными накопками и складами; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; д) благоустройство, землерейные и пашенно-рекультивационные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений пресноводными орудиями, устройство водоемов, канал и водосточный канал (в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи); д) проезд судна, у которого расстояние по вертикали от вершины крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода превышает расстояние по вертикали от вершины крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода; е) проезд судна, у которого расстояние по вертикали от вершины крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода превышает расстояние по вертикали от вершины крайнего габарита с грузом или без груза от поверхности дна более 4,5 метра (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на водоемах), землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) планировка сельскохозяйственных культур в случае, если высота стебля воды может составить свыше 3 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); и) планировка сельскохозяйственных работ с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); п.11. В охраняемых зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без согласования разрешения о согласовании сетевых организаций (юридическая) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, питейные пункты, пункты для свалки, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища топлива, в том числе горюче-смазочных материалов; в) устранить причалы для стоянок судов, баржи и плавучие краны, бросать якоря с судов и осуществлять их якорение с отяжеленными якорями, якорями, лотками, дощечками и тросами (в охраняемых зонах воздушных кабельных линий электропередачи); Регистрационный номер приказа: 50.00.2.727	
50:27:0030710:165/3	29,99	вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2015.10.01 12:55:55; реквизиты документа-основания: доверенность от	

Имя файла: 03062022	Имя файла: 03062022	Имя файла: 03062022
---------------------	---------------------	---------------------

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 16
09.03.2023г. № КУИИ/999/2023-346851			
Кадастровый номер: 50:27:0030710:163			
	<p>25.05.2015 № 3-10/19 выдан: ОАО "Московская областная электросетевая компания". Содержание: Организация (обращение): Сформирована исполнительная область недвижимости в границах земельного участка кадастровый № 50:27:0030710:163 от 24.02.2015г., п.п 10, 11 и 12. В пределах указанных зон без излишнего расхода согласованных систем организации юридических и физических лиц (закреплены) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или иное здание и сооружений, в том числе связанных с проектной деятельностью; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; д) благоустройство, содержание и ремонтно-ремонтные работы, дорожные работы, другие виды работ, связанных с содержанием территории, благоустройством, содержанием и содержанием объектов недвижимости; е) проезд судов, утилизация отходов и вывоз мусора от земельного участка с грузом или без груза до точной точки адреса доставки; ж) проезд воздушных судов; з) проезд автотранспорта через водоемы в зоне максимальной допустимой глубины, в том числе с учетом максимальной скорости движения судна при плавании; и) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в случаях, когда воздушных судов электросетевых); к) земельные работы на глубине более 0,3 метра (на водоемах: земля на глубине более 0,45 метра), в том числе планировка грунта (в случаях, когда максимальная глубина электросетевых) и/или отсыпка и/или выемка грунта в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в случаях, когда воздушных судов электросетевых); л) земельные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в случаях, когда воздушных судов электросетевых) или машины сельскохозяйственных работ, связанные с вспашкой земли (в случаях, когда максимальная высота электросетевых) п.11. В случаях, когда, установленных для объектов недвижимости, подлежащих изъятию до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 выписки. Прием, без излишнего расхода с соблюдением систем организации (закреплены) земельные участки и спорные площади, ставшие, ранее, торговыми точками, торговыми зонами для омов, хранения и стоянки всех видов машин и механизмов (в случаях, когда воздушных судов электросетевых); б) строительство или реконструкция объектов, в том числе горюче-машиностроительных, энергетических, устройств для стоянки судов, брань и плавающих кранов, брань в судов и осуществление их приема с использованием веревки, лотков, воздушных и тросов (в случаях, когда воздушных судов электросетевых); Регистровый номер выписки: 50.02.3.007</p>		

ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЯ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЯ	ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЯ
	ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЯ	

М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР
Выдана: Москва
Дата выдачи: 31.05.2023 № 23.05.002

Файл 4.2 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 16
09.03.2023г. № КУИИ/999/2023-346851			
Кадастровый номер: 50:27:0030710:163			

Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:27:0030710:165/1

Система координат МСК-36, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1			-	0,3	
2	421068.62	2196798.06	-	0,3	
3	421085	2196823.75	-	0,3	
4	421098.31	2196840.95	-	0,3	
5	421126.39	2196876.04	-	0,3	
6	421152.76	2196909.23	-	0,3	
7	421192.98	2196960.78	-	0,3	
8	421217.47	2196992.35	-	0,3	
9	421209.39	2196997.66	-	0,3	
10	421169.97	2197022.6	-	0,3	
11	421191.77	2196994.67	-	7,5	
12	421119.82	2196886.56	-	7,3	
13	421052.08	2196806.1	-	0,3	
14	421068.62	2196798.06	-	0,3	

ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЯ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЯ	ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЯ
	ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЯ	

М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР
Выдана: Москва
Дата выдачи: 31.05.2023 № 23.05.002

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Площадь участка 4.2.3		Всего участков: 3
09.03.2022, № КУ/03-099/2022-348831		50.27.0030710.103		Всего листов выписки: 16
Кадастровый номер:		50.27.0030710.103		
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 50.27.0030710.165/2				
Система координат: СКР-94, зона 3				
Порядк точек	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	421055.52	2196805.88	-	-
2	421055.52	2196805.88	-	-
3	421099.50	2196846.2	-	-
4	421126.38	2196876.04	-	-
5	421144.4	2196917.1	-	-
6	421167.63	2196947.37	-	-
7	421193.39	2196989.79	-	-
8	421204.37	2197000.73	-	-
9	421209.39	2196989.79	-	0.3
10	421217.47	2196992.43	-	0.3
11	421192.98	2196980.78	-	0.3
12	421152.76	2196905.73	-	0.3
13	421126.38	2196876.04	-	0.3
14	421099.51	2196846.06	-	0.3
15	421055.01	2196825.75	-	-
16	421055.83	2196798.06	-	-

Исполнитель кадастровых работ	Исполнитель кадастровых работ
Иванов Иван Иванович	Иванова Мария Ивановна
Средства измерения: МММ	Средства измерения: МММ
Выполнено в городе: Москва	Выполнено в городе: Москва
Дата выполнения: 23.09.2022	Дата выполнения: 23.09.2022

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2.3		Всего участков: 3
09.03.2022, № КУ/03-099/2022-348831		50.27.0030710.103		Всего листов выписки: 16
Кадастровый номер:		50.27.0030710.103		
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 50.27.0030710.165/3				
Система координат: СКР-94, зона 2				
Порядк точек	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	421055.52	2196805.88	-	-
2	421055.52	2196805.88	-	-
3	421099.50	2196846.2	-	-
4	421126.38	2196876.77	-	-
5	421144.4	2196917.1	-	-
6	421167.63	2196947.37	-	-
7	421193.39	2196989.79	-	-
8	421204.37	2197000.73	-	-
9	421209.39	2196989.79	-	0.3
10	421217.47	2196992.43	-	0.3
11	421192.98	2196980.78	-	0.3
12	421152.76	2196905.73	-	0.3
13	421126.38	2196876.04	-	0.3
14	421099.51	2196846.06	-	0.3
15	421055.01	2196825.75	-	-
16	421055.83	2196798.06	-	-

Исполнитель кадастровых работ	Исполнитель кадастровых работ
Иванов Иван Иванович	Иванова Мария Ивановна
Средства измерения: МММ	Средства измерения: МММ
Выполнено в городе: Москва	Выполнено в городе: Москва
Дата выполнения: 23.09.2022	Дата выполнения: 23.09.2022

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Генеральный директор

М.П.
А.А. Мамаев

Арендатор:
Генеральный директор

Э.А. Шитлов

Приложение №3 к Договору №20-04-22-1
аренды недвижимого имущества
от «___» _____ 2022 г.

Выписка из ЕГРН от 09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249854

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2022, поступившего на рассмотрение: 09.03.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249854			
Кадастровый номер:	50:27:0020806:272		
Номер кадастровой квартала:	50:27:0020806		
Дата размещения кадастрового номера:	13.10.2009		
Решение государственной учетной комиссии:	50:27:0020806:00:0013		
Целевое назначение:	общ. землепользования, р-н Подольский, с/п. Лесовоск. земли д. Хвостово		
Примечание:	31010		
Бюджетная стоимость, руб.:	315874,4		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Земельный участок:	земли сельскохозяйственного назначения		
Цели государственного использования:	для сельскохозяйственного назначения		
Сведения о землях и объектах недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, государственного охранного:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоны:	данные отсутствуют		

Имя и наименование должности		подпись, фамилия
		<p>ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАН ИЗДАТЕЛЬСТВО ПОДПИСАНО 09.03.2022 15:00:00</p> <p>Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Выписка: 09.03.2022 Добавлено: с 13.10.2009 09:23:00:0013</p>

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
09.03.2022г. № КУВИ-999/2022-249854			
Кадастровый номер:	50:27:0020806:272		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения об проектах акта о (блан) исключении дачного, предельно разрешенных предоставляемых в соответствии с земельными законодательствами исполнительными органами государственными органами власти или органами местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома сепаратного использования или земельного дома коллективного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расщеплении по виду объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земель об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях земельного участка: вид обременения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.01.2016; реквизиты документа-основания: договорность от 10.06.2015 № 7793116 выдан: ООО "Татпром триеста Москва", вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями 58, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.01.2018; реквизиты документа-основания: договорность от 10.06.2015 № 7793116 выдан: ООО "Татпром триеста Москва", вид обременения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями		

Имя и наименование должности		подпись, фамилия
		<p>ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАН ИЗДАТЕЛЬСТВО ПОДПИСАНО 09.03.2022 15:00:00</p> <p>Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Выписка: 09.03.2022 Добавлено: с 13.10.2009 09:23:00:0013</p>

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
09.03.2012г. № КУВН-09/0122-249434			
Единственный номер:		50:27:0020806:272	
Платитель выписки:		16, 56 Земельный кодекс Российской Федерации срок действия с 28.04.2001; редакцией документа «основные положения срок от 18.07.2019 № А41-39563/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области.	
Получатель выписки:		Павлова Ярослава Александровна	

ДОКЛАД ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ ИЛИ КРАТКОЕ ИМЯ ДОКЛАДЧИКА	ИНН	ПОДПИСАТЕЛЬ
Сурябин Александр Александрович	50-09/004/2011-231	М.П.
Выдана: Арбитраж		
Действительна с 23.05.2013 по 23.05.2022		

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

Раздел 1 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 2	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 14
09.03.2012г. № КУВН-09/0122-249434			
Единственный номер:		50:27:0020806:272	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Земельный участок государственной собственности Московской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-30-09/014/2011-231 13.01.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право безвозмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.01.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-30-09/014/2011-231
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.01.2012 по 01.05.2027 с 13.01.2012 по 01.05.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компаний "Прогноз Континг", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:		Пункты 1 и 2 статьи № 35 Федерального закона "О доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Крестоворье" под управлением ООО "УК "Прогноз Континг", № 2232-94195228, выдан 14.10.2014
	заслуживает ли осуществления государственной регистрации сделок, право, осуществление права безвозмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении ином и о договоре управления ином, если такой договор заключен для управления ином:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
6	Завлечение в судимость взыскание права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКЛАД ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ ИЛИ КРАТКОЕ ИМЯ ДОКЛАДЧИКА	ИНН	ПОДПИСАТЕЛЬ
Сурябин Александр Александрович	50-09/004/2011-231	М.П.
Выдана: Арбитраж		
Действительна с 23.05.2013 по 23.05.2022		

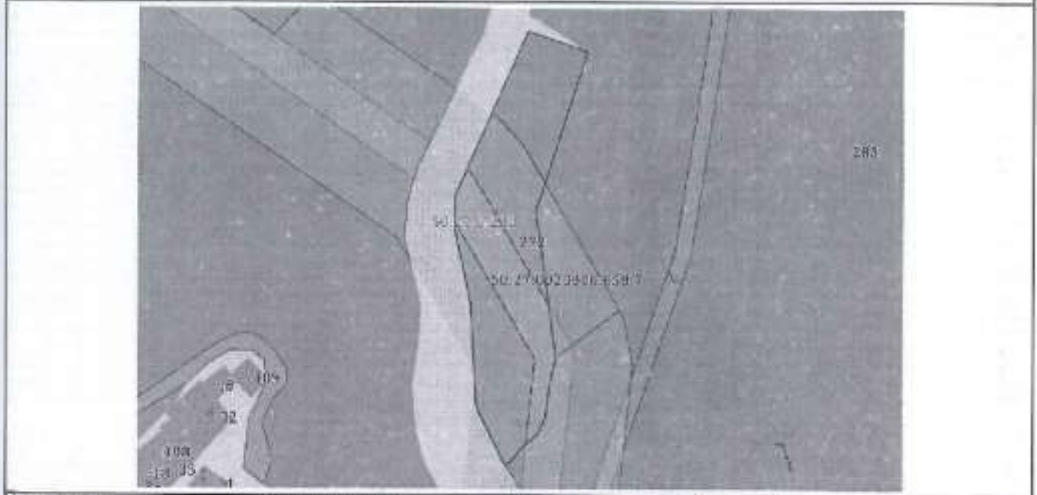
Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 14
09.03.2012г. № КУВН-606/2012-249254			
Кадастровый номер:		50:17:0020306-272	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данных отсутствуют	
10	Привлечение и сведения о наличии вступивших, но не исполненных задолжаний и арестов государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничений права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данных отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ИНТЕРНЕТ-КАБИНЕТ ИНТЕРНЕТ-РЕГИСТРАЦИИ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	М.П.	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Ссылка: 09.03.2012г. № КУВН-606/2012-249254 Имя: Игорь Должность: 22.03.2011 № 23 от 2012		

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

Раздел 2 Лист 6

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
09.03.2012г. № КУВН-999/2012-249254			
Кадастровый номер:		50:17:0020306-272	
План (чертеж, схема) земельного участка			



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ИНТЕРНЕТ-КАБИНЕТ ИНТЕРНЕТ-РЕГИСТРАЦИИ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	М.П.	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Ссылка: 09.03.2012г. № КУВН-999/2012-249254 Имя: Игорь Должность: 22.03.2011 № 23 от 2012		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1.1	Всего листов раздела 1.1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 14
09.03.2022г. № КУВН-999/2022-249854		38:37:0030306:271	
Кадастровый номер:		38:37:0030306:271	

№ п/п	Номер точки		Длинные стороны, м	Площадь, кв. м	Описание застройки на местности	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об адресах правообладателей земельных участков
	а	б					
1	1.1.1	1.1.2	108*56,0	80,35	земель отсутствует	земель отсутствует	земель отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	197*44,9	215,06	земель отсутствует	30:37:0030306:638	земель отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	172*9,3	130,56	земель отсутствует	30:37:0030306:438	земель отсутствует
4	1.1.4	1.1.3	192*91,3	37,79	земель отсутствует	30:37:0030306:443	земель отсутствует
5	1.1.3	1.1.6	180*46,3	39,80	земель отсутствует	30:37:0030306:443	земель отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	205*0,8	24,13	земель отсутствует	30:37:0030306:443	земель отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	228*44,8	26,19	земель отсутствует	30:37:0030306:443	земель отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	219*12,8	26,3	земель отсутствует	30:37:0030306:443	земель отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	225*25,5	4,8	земель отсутствует	30:37:0030306:443	земель отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	323*33,8	3,44	земель отсутствует	земель отсутствует	земель отсутствует
11	1.1.11	1.1.12	333*35,1	76,74	земель отсутствует	земель отсутствует	земель отсутствует
12	1.1.12	1.1.13	356*14,0	74,43	земель отсутствует	земель отсутствует	земель отсутствует
13	1.1.13	1.1.14	357*3,2	60,60	земель отсутствует	земель отсутствует	земель отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	347*50,6	96,12	земель отсутствует	земель отсутствует	земель отсутствует
15	1.1.15	1.1.16	0*43,8	44,92	земель отсутствует	земель отсутствует	земель отсутствует
16	1.1.16	1.1.1	21*46,7	229,98	земель отсутствует	земель отсутствует	земель отсутствует

ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С ИДЕНТИФИКАЦИОННЫМ КОДЕКСОМ ПОДПИСАТЕЛЯ</p> <p>Сертификат ключа электронной подписи Выдан: 09.03.2022 Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2025</p>	ПРИВАТ, ФИЛИЯ
-------------------------------	--	---------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1.2	Всего листов раздела 1.2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 14
09.03.2022г. № КУВН-999/2022-249854		30:37:0030306:271	
Кадастровый номер:		30:37:0030306:271	

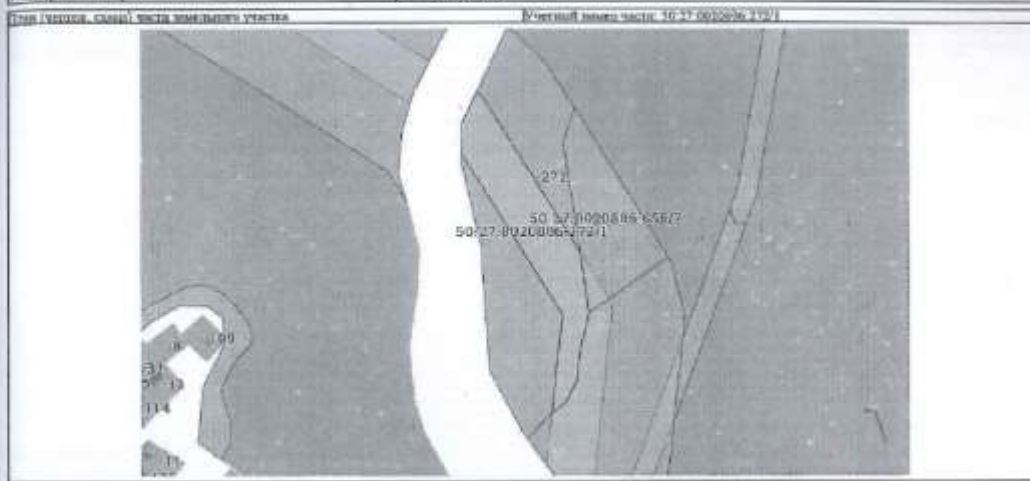
Номер точки	Координаты, м		Описание застройки на местности	Средняя ожидаемая потребность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	425479,19	2195668,56	-	0,3
2	425453,12	2195721,56	-	0,3
3	425248,28	2195657	-	0,3
4	425059,5	2195683	-	0,3
5	425022,69	2195674,57	-	0,3
6	424923,08	2195669,87	-	0,3
7	424961,22	2195659,67	-	0,3
8	424943,91	2195689,68	-	0,3
9	424923,57	2195623,33	-	0,1
10	424920,21	2195619,92	-	0,3
11	424926,35	2195615,71	-	0,1
12	424965,08	2195591,57	-	0,3
13	425069,35	2195576,68	-	0,3
14	425129,96	2195571,56	-	0,3
15	425223,92	2195553,32	-	0,3
16	425268,94	2195553,88	-	0,3
17	425479,19	2195668,56	-	0,3

ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С ИДЕНТИФИКАЦИОННЫМ КОДЕКСОМ ПОДПИСАТЕЛЯ</p> <p>Сертификат ключа электронной подписи Выдан: 09.03.2022 Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2025</p>	ПРИВАТ, ФИЛИЯ
-------------------------------	--	---------------

Лист 9

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

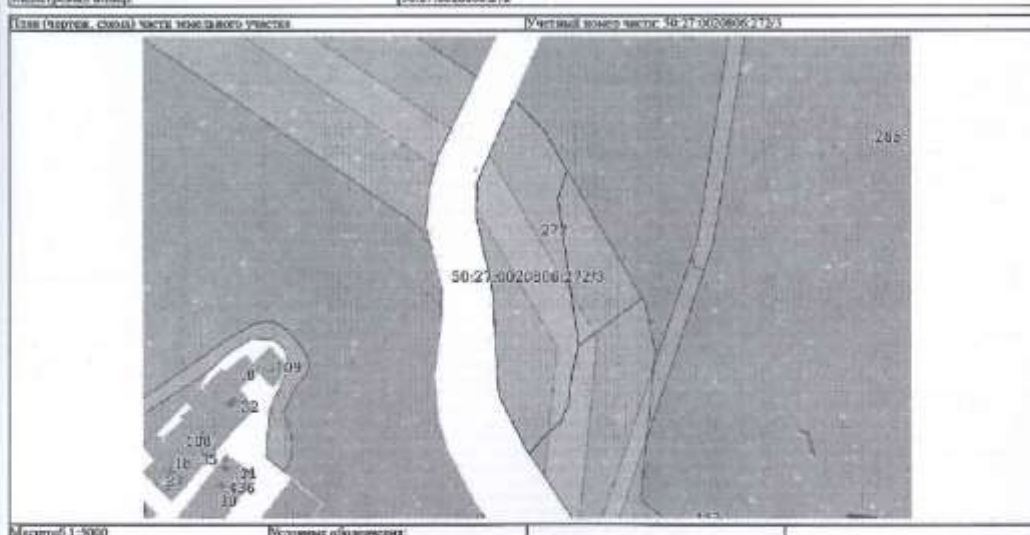
Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
09.03.2022г. № КУВН-999/2022-349834		50:27:0020806-272	
Кадастровый номер:		50:27:0020806-272	



Масштаб 1:4000	Владельцы объектов:	ДОКУМЕНТ ПОДЛИНКАИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСАНО УФ «РАЙОН СЕРВИС» З.О.	Инициалы, фамилия
Сторожилов 8440011340 М.П. 07.03.2022 11:00			
Владимир Лернер			
Действителен с 03.03.2022 № 03.00.2022			

Лист 10

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
09.03.2022г. № КУВН-999/2022-349834		50:27:0020806-272	
Кадастровый номер:		50:27:0020806-272	



Масштаб 1:3000	Владельцы объектов:	ДОКУМЕНТ ПОДЛИНКАИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСАНО УФ «РАЙОН СЕРВИС» З.О.	Инициалы, фамилия
Сторожилов 8440011340 М.П. 07.03.2022 11:00			
Владимир Лернер			
Действителен с 03.03.2022 № 03.00.2022			

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
09.03.2022г. № Ю/УИП-999/2022-349434		50:27:0020806:272	
Каталоговый номер:			
Участковый номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничений и ограничений прав на объект недвижимости или ограничений объекта недвижимости	
1	2	3	
10:27:0020806:272/1	13674	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-01-15; реквизиты документа-основания: номером от 10.06.2015 № 7793/10 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва"; Содержание ограничения (обременения): согласие "Правительство Московской области" (ука. Министерством РФ от 29.04.1992, Постановлением Государственного РФ от 22.04.1992 №9)</p> <p>В отношении мощи трубопровода запрещается производить всякого рода земляны, включая бурение скважин, эксплуатацию трубопровода либо провести в нем оборудование, в частности: перекачка, засыпка и замена оборудования и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;б) скрывать знаки, указатели и двери несоблюдаемых установленных пунктов заблажной связи, отключений узлов линейной аппаратуры, стальной канатов и дорожной марки, дрифты и системы; в) возводить и другие здания устройства, открывать и закрывать каналы и задвижки, ставить или вносить устройства связи, закрывать выходы и телекоммуникационные трубопроводов;г) устранять всякого рода свалки, выливать растворы кислот, щелочей и оснований;</p> <p>д) разрабатывать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предотвращающие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;е) производить огни и размещать какие-либо объекты или здания источники огня в опасных зонах трубопровода без письменного разрешения подразделений трубопроводного транспорта (запрещается) возводить любые постройки и сооружения;ж) высосать деревья и кустарники всех видов, исключив деревья, уходящие, материалы, сено и солому, растительность, камни, сорняки;з) выводить трубопроводы, участки, проводить добычу рыбы, а также выводить животных и растений, удерживать водоплавающих птиц, производить вылов и заготовку (забо) осуществлять проходы и переходы через трассы трубопровода, устраивать стоянки автомобильного транспорта, трактора и сельхозмашины, размещать сани и огорода;</p> <p>з) проводить мелиоративные земляные работы, соорудить оросительные и осушительные системы;д) производить всякого рода земляны и поправки, горные, строительные, металлургические и другие работы, планировку фунда.Поскольку разрешение на проведение земляных работ в опасных зонах трубопровода является только после предоставления разрешения, производимые все работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующим Единым правилами безопасности при проведении работ;е) проводить геологические, геохимические, геофизические, геоэлектрические и другие исследования и работы, связанные с устройствами скважин, шурфов и вышек проб фонтан (кроме почвенных образцов). Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на выделение в опасных зонах трубопровода работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопровода и выполняемых знаков, и несут ответственность за соблюдение выделенной. Регистрационный номер: 50.27.0020806:272/3</p>	
10:27:0020806:272/3	38780	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2014-06-28; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А-41-29165/2019 выдан: Арбитражный суд Московского округа; Содержание ограничения (обременения): согласие СП</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия	

ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАНО
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Суровцев Александр Александрович
Высший директор
Должностное: с 23.07.2021 по 23.08.2022

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
09.03.2022г. № Ю/УИП-999/2022-349434		50:27:0020806:272	
Каталоговый номер:			
1		<p>36.13330.2012 Мгн: трассы трубопроводов. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* (УТВЕРЖДЕН приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ТС и введен в действие с 1 июля 2013 г.), минимальные расстояния газопроводов и нефтепроводов приведены в таблице 4 строки 1: Пароиз и другие высокие пункты: комбинированные скважины с газовыми дошками, дачные скважины, основные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепловые насосы и холодильы, кондиционеры, холодильники, выходы автомобильных газовых котельных; гаражи и открытые стоянки для автомобилей; индивидуальные кладовые до высоты размещения более 20; отдельно стоящие здания с массивом свинцовых листов (плоты, бункеры, клубы, детские сады и ясли, школы и т.д.); жилые дома 3-этажные и выше; многоэтажные здания; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидротранспортные гидротехнические сооружения морского и речного транспорта, очистные сооружения и насосные станции водопроводов, не относящиеся к магистральному трубопроводу; мосты железных дорог обходной сети и автомобильных дорог I и II категорий с пролетом свыше 20 м (при проезде нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по туннелям); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автомобильные станции; мосты (башни) и сооружения межконтинентальной радиорелейной линии телекоммуникационной связи трубопроводов, мосты (башни) и сооружения межконтинентальной радиорелейной линии связи операторов связи - владения коммунальных; минимальные расстояний от оси газопровода номинальным диаметром (DN): 300 DN в наземном - 100 м;Свыше 300 DN до 600 DN - 150 м;Свыше 600 DN до 800 DN - 200 м;Свыше 800 DN до 1000 DN - 250 м;Свыше 1000 DN до 1200 DN - 300 м;Свыше 1200 DN до 1400 DN - 350 м; Регистрационный номер траншеи: 50.27-6.251; Вид объекта реестра границ: Зем с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний газопровода-отвода в ГРС "Синтез", Тип зоны: Отделение зоны межконтинентальных коммуникаций. Номер -</p>	
2	данные отсутствуют	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-01-15; реквизиты документа-основания: номером от 10.06.2015 № 7793/10 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва"; Содержание ограничения (обременения): согласие СП № П.3330.2012 Министрства строительства и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ТС и введен в действие с 1 июля 2013 г.), минимальные расстояния газопроводов и нефтепроводов приведены в таблице 4 строки 1: Пароиз и другие высокие пункты: комбинированные скважины с газовыми дошками, дачные скважины, основные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепловые насосы и холодильы, кондиционеры, холодильники, выходы автомобильных газовых котельных; гаражи и открытые стоянки для автомобилей; индивидуальные кладовые до высоты размещения более 20; отдельно стоящие здания с массивом свинцовых листов (плоты, бункеры, клубы, детские сады и ясли, школы и т.д.); жилые дома 3-этажные и выше; многоэтажные здания; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидротранспортные гидротехнические сооружения морского и речного транспорта, очистные сооружения и насосные станции водопроводов, не относящиеся к магистральному трубопроводу; мосты железных дорог обходной сети и автомобильных дорог I и II категорий с пролетом свыше 20 м (при проезде нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по туннелям); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автомобильные станции; мосты (башни) и сооружения межконтинентальной радиорелейной линии телекоммуникационной связи трубопроводов, мосты (башни) и сооружения межконтинентальной радиорелейной линии связи операторов связи - владения коммунальных; минимальные расстояний от оси газопровода номинальным диаметром (DN): 300 DN в наземном - 100 м;Свыше 300 DN до 600 DN - 150 м;Свыше 600 DN до 800 DN - 200 м;Свыше 800 DN до 1000 DN - 250 м;Свыше 1000 DN до 1200 DN - 300 м;Свыше 1200 DN до 1400 DN - 350 м; Регистрационный номер траншеи: 50.27.6.251</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия	

ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАНО
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Суровцев Александр Александрович
Высший директор
Должностное: с 23.07.2021 по 23.08.2022

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2.2		Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 14	
09.03.2012г. № КУМН-099/2012-149854					
Кадастровый номер: 50:17:0020806-272					
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 50:17:0020806-272/1					
Система координат: СК-96, зона 2					
Порядк. точки	Координаты, м			Описание ориентации на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	423234.17	2195553.45	-	-	-
2	425027.89	2195655.89	-	-	0.1
3	424048.2	2195464.82	-	-	-
4	424951.22	2195559.87	-	-	0.2
5	425983.88	2195669.27	-	-	0.3
6	425022.66	2195674.57	-	-	0.3
7	425030.5	2195683	-	-	0.3
8	425126.65	2195673.75	-	-	-
9	425227.12	2195774.79	-	-	0.1
10	425313.36	2195569.08	-	-	-
11	425208.89	2195551.88	-	-	-
12	425234.17	2195553.45	-	-	-

ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ СИСТЕМА «ЭЦП»
Содержит сведения об М.П.Инициаторе документа
Выдана: 09.03.2012
Действительна с 11.01.2012 по 11.01.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2.2		Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 14	
09.03.2012г. № КУМН-099/2012-149854					
Кадастровый номер: 50:17:0020806-272					
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 50:17:0020806-272/2					
Система координат					
Порядк. точки	Координаты, м			Описание ориентации на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	425284.83	2195668.7	-	-	-
2	425248.28	2195657	-	-	-
3	425659.5	2195983	-	-	-
4	425022.66	2195674.57	-	-	-
5	424983.08	2195669.87	-	-	-
6	424961.22	2195659.67	-	-	-
7	424043.93	2195639.98	-	-	-
8	424033.37	2195633.83	-	-	-
9	423920.21	2195619.92	-	-	-
10	424924.33	2195615.71	-	-	-
11	424955.08	2195581.57	-	-	-
12	425039.68	2195578.63	-	-	-
13	425041.24	2195578.79	-	-	-
14	425041.74	2195578.5	-	-	-
15	425069.33	2195576.68	-	-	-
16	425129.96	2195573.56	-	-	-
17	425231.92	2195553.33	-	-	-
18	425268.84	2195533.88	-	-	-
19	425473.68	2195600.07	-	-	-
20	425167.5	2195609.23	-	-	-
21	425334.86	2195639.67	-	-	-
1	425284.83	2195668.7	-	-	-

ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ СИСТЕМА «ЭЦП»
Содержит сведения об М.П.Инициаторе документа
Выдана: 09.03.2012
Действительна с 11.01.2012 по 11.01.2017

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Генеральный директор

А.А. Мамасев

Арендатор:
Генеральный директор

Э.А. Шипилов

В настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью	
Генеральный директор ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЭИИФ рентайм «Красногорье» А.А. Мамаяв	Генеральный директор ООО «ЭРМА КОЗИНО» Э.А. Шипилов
подпись	подпись

архив
30.03.05.0000; 202-00/43/0002-1

архив
30.03.05.0000; 166-00/43/0002-1

архив
30.03.05.0000; 73-00/43/0002-1

архив
10.05.0000

СОГЛАШЕНИЕ № 10-11-15-1
об установлении частного сервитута на земельный участок

город Москва

«30» ноября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Фонд» зарегистрированное в ЕГРИЮЛ ИФНС №46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 №008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 №001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д.3а), в лице Генерального директора **Исаева Игоря Викторовича** (пол мужской, дата рождения 13 ноября 1981 г., место рождения г. Москва, паспорт гражданина РФ серия 45 01 номер 453207, выдан Паспортным столом №1 ОВД «Пресненский» г. Москвы 14.03.2002 г., код подразделения 772-112, зарегистрирован по адресу: 123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 23, кв. 77), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный комплекс «Никитино», именуемое в дальнейшем «Пользователь», (зарегистрированное Межрайонной ИФНС России № 5 по Московской области 13.09.2011 г. за ОГРН 1115074013702, что подтверждается свидетельством серии 50 № 011616065, выданным 13.09.2011 г.; ИНН 5074045767, что подтверждается свидетельством серии 50 № 011616069, выданным 13.09.2011 г.; место нахождения: 142108, Московская область, Подольский район, пос. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202-а) в лице Генерального директора **Павлова Ярослава Александровича** (пол мужской, 26 августа 1966 года рождения, место рождения: г. Москва, паспорт гражданина РФ серия 45 11 № 344526, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Митяно 12.09.2011 г., код подразделения 770-093, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Барышниха, д. 25, корп. 2, кв. 229), действующего на основании Устава, с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые далее «Сторона» или «Стороны», заключили настоящее Соглашение (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Фонд в соответствии с условиями настоящего Соглашения предоставляет Пользователю право ограниченного пользования, далее по тексту «Сервитут», земельным участком с кадастровым номером: 50:27:0020727:73, общей площадью: 12 095 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Коледино (далее по тексту – «Земельный участок Фонда»).

1.1.1 Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» на праве общей долевой собственности на основании Акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании паевого инвестиционного фонда от 12.12.2011 г. и Правилами доверительного управления ЗПИФР «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма капитал» от 27.10.2011 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 50-АВ номер 288354), выданным 13.01.2012 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации: 50-50-98/056/2011-239.

1.2. Сервитут по условиям настоящего Соглашения устанавливается в интересах Пользователя, являющегося собственником соседнего земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020806:319, площадью: 31 273 кв. м, категория земель: земли

сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Бережки (далее по тексту – «Земельный участок Пользователя»), являющегося соседним по отношению к Земельному участку Собственника, для целей обеспечения проезда и прохода Пользователя к Земельному участку Пользователя.

1.3. Сервитут подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе в соответствии со статьей 27 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.4. Обязанность по подаче (получению) документов для государственной регистрации сервитута лежит на Пользователе.

1.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией Сервитута, несет Пользователь.

1.6. Сервитут будет установлен как постоянный сервитут.

2. ПОРЯДОК ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Ограниченное пользование (Сервитут) Земельного участка Фонда осуществляется Пользователем строго в пределах границ части Земельного участка Фонда.

2.2. Осуществление Сервитута происходит в следующем порядке:

- Пользователю предоставляется беспрепятственный проход и проезд по Земельному участку Фонда в любое время, как любым физическим лицам, так и сотрудникам Пользователя и эксплуатирующей организации;

- осуществление доступа сотрудников Пользователя и эксплуатирующей организации для осуществления надлежащей эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе для выполнения ремонтных работ, как планово-предупредительных, так и для устранения последствий аварийных ситуаций, расположенных на Земельном участке Пользователя;

- предоставляется доступ сотрудников Пользователя и эксплуатирующей организации для осуществления надлежащей эксплуатации дорожной сети расположенной на Земельном участке Пользователя.

2.3. Обременение Земельного участка Фонда Сервитутом не лишает Фонда прав владения, пользования и распоряжения земельным участком в целом.

2.4. В случае перехода от Пользователя права собственности на Земельный участок Пользователя, согласно п. 1.2. настоящего Договора к иному лицу, Сервитут передается такому лицу одновременно с момента регистрации права собственности на данный земельный участок.

2.5. В случае перехода от Фонда права собственности на Земельный участок Фонда к иному лицу, Сервитут передается такому лицу одновременно с момента регистрации права собственности на Земельный участок Фонда.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Фонд обязуется:

3.1.1. Беспрепятственно предоставлять Земельный участок Фонда в пользование для целей в соответствии с пунктом 1.2. настоящего Соглашения;

3.2. Пользователь обязуется:

3.2.1. Пользоваться Земельным участком Фонда в целях, установленных п. 1.2. настоящего Соглашения, и в порядке, установленном разделом 2 настоящего Соглашения, и наименее обременительным для Фонда способом;

3.2.2. При пользовании Земельным участком Фонда придерживаться принципов добрососедства и взаимоуважения;

3.2.3. Поддерживать Земельный участок Фонда в состоянии, необходимом для его использования (в том числе поддерживать чистоту);

3.3. В случае выявления сотрудниками Фонда повреждения сетей, строений коммуникаций, дорог, ограждения, элементов благоустройства и иных объектов, находящихся на Земельном Участке Фонда, которые возникли вследствие виновных действий Пользователя, сотрудников Пользователя или эксплуатирующих организаций, действующих в интересах Пользователя, Пользователь обязан возместить Фонду сумму, необходимую для устранения последствий

причиненного ущерба. Сумма ущерба возмещается на основании расчета и/или сметной документации;

3.4. Фонд в праве:

3.4.1. Требовать прекращения Сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он установлен.

4. ПЛАТА ЗА СЕРВИТУТ

4.1. Стороны договорились о том, что плата за Сервитут (далее «Плата за Сервитут») взимается одновременно в размере 10 000 (Десяти тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 1 525,42 (Одна тысяча пятьсот двадцать пять) рублей 42 копеек, и выплачивается Пользователем в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации сервитута;

5. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем переговоров. Срок ответа на претензию: 10 (Десять) рабочих дней.

5.2. В случае если Стороны не достигли взаимного согласия, споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Московской области.

5.3. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся Собственниками/Пользователями земельного участка, для обеспечения, использования которого сервитут установлен.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Соглашению, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств.

6.3. Если сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 6.2, то она обязана возместить второй стороне понесенные второй стороной убытки.

6.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1, срок выполнения стороной обязательств по настоящему Соглашению отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.1, и их последствия продолжают действовать более 3 (Трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Соглашения.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах, по одному для каждой стороны, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и один для Специализированного депозитария Фонда – ООО «СДК «Гарант».

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Фонд: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово,

ул. Ленина, д.3а

Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово,

ул. Ленина, д. 3а

Банковские реквизиты: р/с: 40701810493000018779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва

БИК: 044525823, к/с: 30101810200000000823

Генеральный директор



/И.В. Исаев/

Пользователь: ООО «Агропромышленный комплекс «Никудино»

ИНН 5074045767 КПП 507401001 ОГРН 1115074013702

Коды: ОКПО 48784287, ОКВЭД 01.11.6

Место нахождения: 142108, Московская область, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202А

Адрес для корреспонденции: 142108, Московская область, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202А

Банковские реквизиты: р/с № 40702810240400002096 в Серпуховском ОСБ №1554 г. Серпухов, к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор



/Я. А. Павлов/



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
№ документа	50
Дата государственной регистрации	19 ЯНВ 2016
№ документа государственной регистрации	50-50/001-507082/006/2015-563/1
Регистратор	ХУГЕРОВА Э.В.
Итого	10 И 0 1

В настоящем документе пропущено, пронумеровано и скреплено
печатью 4 (четыре) листа

Генеральный директор ООО «УК «Прима Капитал» Д.У. ЭЦНФ рентабельный «Красногорск»	Генеральный директор ООО «Агротехинвест» компания «Интуитив» «Красногорск»
 И.В. Исаев подпись	 Д.А. Давлов подпись

