



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

**Отчет №3–03/03-21  
ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**Земельного участка**

Адрес: РФ, Владимирская обл.,  
р-н Пегушинский, д. Пекша

**Дата оценки:**

**16 марта 2021 года**

**Дата составления отчета:**

**16 марта 2021 года**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

**Москва, 2021**

## Сопроводительное письмо

16 марта 2021 г.  
г. Москва,  
г-же Паршиной И.В.

### Уважаемая Ирина Вячеславовна!

В соответствии с Дополнением №801к 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 : РФ, Владимирская обл., р-н Петушинский , д. Пекша, 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:** 16 марта 2021 г.

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

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

### Основные факты и выводы

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p>	<p>Объект оценки представляет собой:</p> <p>1)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:400 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p> <p>2)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:401 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p> <p>3)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:402 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p>
--	---

	<p>4) Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:403 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p> <p>5) Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:404 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p> <p>6) Земельный участок, общей площадью 39 000+/-1728 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:398 Адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 770 от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский , д. Пекша</p> <p>7) Земельный участок, общей площадью 39 000+/-1728 кв. м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:399 Адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 850 от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский , д. Пекша</p>
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Основание для проведения оценки	Дополнением №801 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
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:	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708479 от 16 октября 2013 года.</li> <li>2) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708480 от 16 октября 2013 года.</li> <li>3) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708481 от 16 октября 2013 года.</li> <li>4) Свидетельство о государственной регистрации</li> </ol>

	<p>права 33АЛ №708482 от 16 октября 2013 года</p> <p>5) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708483 от 16 октября 2013 года.</p> <p>6) №33-33-28/023/2013-356 от 16.10.2013 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300931510 от 10.12.2019</p> <p>7) №33-33-28/023/2013-357 от 16.10.2013 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300932072 от 10.12.2019</p> <p>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</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	16 марта 2021 года
Период проведения оценки	16 марта 2021 года
Дата составления отчета	16 марта 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<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 изменяется, при условии что все затраты на переоформление несет покупатель.</p>
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход	2 100 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	2 100 000 рублей

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в

действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

### **Заявление о соответствии**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта – земельных участков, составляет:

2 100 000 рублей

(Два миллиона сто тысяч рублей), без учета НДС<sup>1</sup>

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость участка, руб.
33:13:080201:400	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:401	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:402	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:403	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:404	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:398	д. Пекша	39 000+/-1728	300 000
33:13:080201:399	д. Пекша	39 000+/-1728	300 000
ИТОГО			2 100 000

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

<sup>1</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ .....	7
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	11
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ .....	14
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	15
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	15
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....	16
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	16
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	32
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	56
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	56
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	56
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	62
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	65
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	65
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	66
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	66
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	75
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	77
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	78

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №801 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>Объект оценки представляет собой:</p> <p>1)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:400 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p> <p>2)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:401 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p> <p>3)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:402 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p> <p>4)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:403 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p> <p>5)Земельный участок, общей площадью 39 000 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:404 Адрес: Владимирская область, р-н Петушинский , д.Пекша</p> <p>6)Земельный участок, общей площадью 39 000+/-1728 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер : 33:13:080201:398 Адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 770 от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский , д. Пекша</p> <p>7)Земельный участок, общей площадью 39 000+/-1728 кв. м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.</p>
---------------	--



	<p>Кадастровый номер : 33:13:080201:399          Адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 850 от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский , д. Пекша</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708479 от 16 октября 2013 года.</li> <li>2) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708480 от 16 октября 2013 года.</li> <li>3) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708481 от 16 октября 2013 года.</li> <li>4) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708482 от 16 октября 2013 года</li> <li>5) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708483от 16 октября 2013 года.</li> <li>6)№33-33-28/023/2013-356 от 16.10.2013 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300931510 от 10.12.2019</li> <li>7)№33-33-28/023/2013-357 от 16.10.2013 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300932072 от 10.12.2019</li> </ol> <p>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</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки</p>	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708479 от 16 октября 2013 года.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708480 от 16 октября 2013 года.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708481 от 16 октября 2013 года.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708482 от 16 октября 2013 года</p> <p>5) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708483от 16 октября 2013 года.</p> <p>6)№33-33-28/023/2013-356 от 16.10.2013 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300931510 от 10.12.2019</p> <p>7)№33-33-28/023/2013-357 от 16.10.2013 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300932072 от 10.12.2019</p>

	<p>Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 16 октября 2013 года сделана запись:</p> <p>1) №33-33-28/023/2013-358  2) №33-33-28/023/2013-359  3) №33-33-28/023/2013-360  4) №33-33-28/023/2013-361  5) №33-33-28/023/2013-362  6) №33-33-28/023/2013-356 от 16.10.2013 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300931510 от 10.12.2019  7) №33-33-28/023/2013-357 от 16.10.2013 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300932072 от 10.12.2019</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	16 марта 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
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>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> <p>Произвести оценку при следующих условиях:</p>

	<p>Данные земельные участки относятся к полевым земельным участкам для ведения подсобного хозяйства. Объекты оценки находятся за пределами населенных пунктов. Согласно статьи 4 Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 N 112-ФЗ ст 4 (ред. от 03.08.2018).</p> <p>Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.</p> <p>Поэтому объекты оценки оцениваются как земли сельскохозяйственного назначения. Согласно кадастровой карте ( см. описание Объекта оценки) На земельных участках располагаются деревья, кустарники и травяной покров.</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](mailto: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 № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Срок действия Квалификационного аттестата продлен до 18 марта 2021 года.

Согласно ПРИЛОЖЕНИЯ № 7 пункта 5 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440"О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"

Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться 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.

○ Произвести оценку при следующих условиях:

Данные земельные участки относятся к полевым земельным участкам. Объекты оценки находятся за пределами населенных пунктов. Согласно статьи 4 Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 N 112-ФЗ ст 4 (ред. от 03.08.2018).

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

○ Поэтому объекты оценки оцениваются как земли сельскохозяйственного назначения. Согласно кадастровой карте ( см. описание Объекта оценки) На земельных участках располагаются деревья, кустарники и травяной покров.

○ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

#### **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

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

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

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

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

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

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

#### **1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708479 от 16 октября 2013 года.

2) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708480 от 16 октября 2013 года.

3) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708481 от 16 октября 2013 года.

- 4) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708482 от 16 октября 2013 года
- 5) Свидетельство о государственной регистрации права 33АЛ №708483 от 16 октября 2013 года.
- 6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300931510 от 10.12.2019
- 7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/300932072 от 10.12.2019

### **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" Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

"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 Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018; 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

Объект оценки представляет собой земельные участки, по адресу: РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша.

Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша
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, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	39 000
Кадастровый номер:	33:13:080201:400
Кадастровая стоимость:	102 096,64
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 ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой участок)



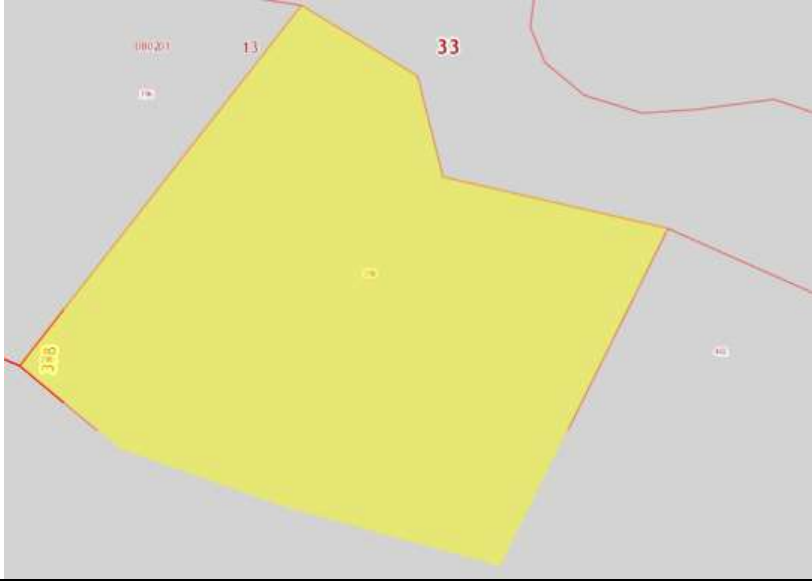
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
<b>Земельный участок 2</b>	
Местоположение	РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	39 000
Кадастровый номер:	33:13:080201:401
Кадастровая стоимость:	102 096,64
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 ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой участок)

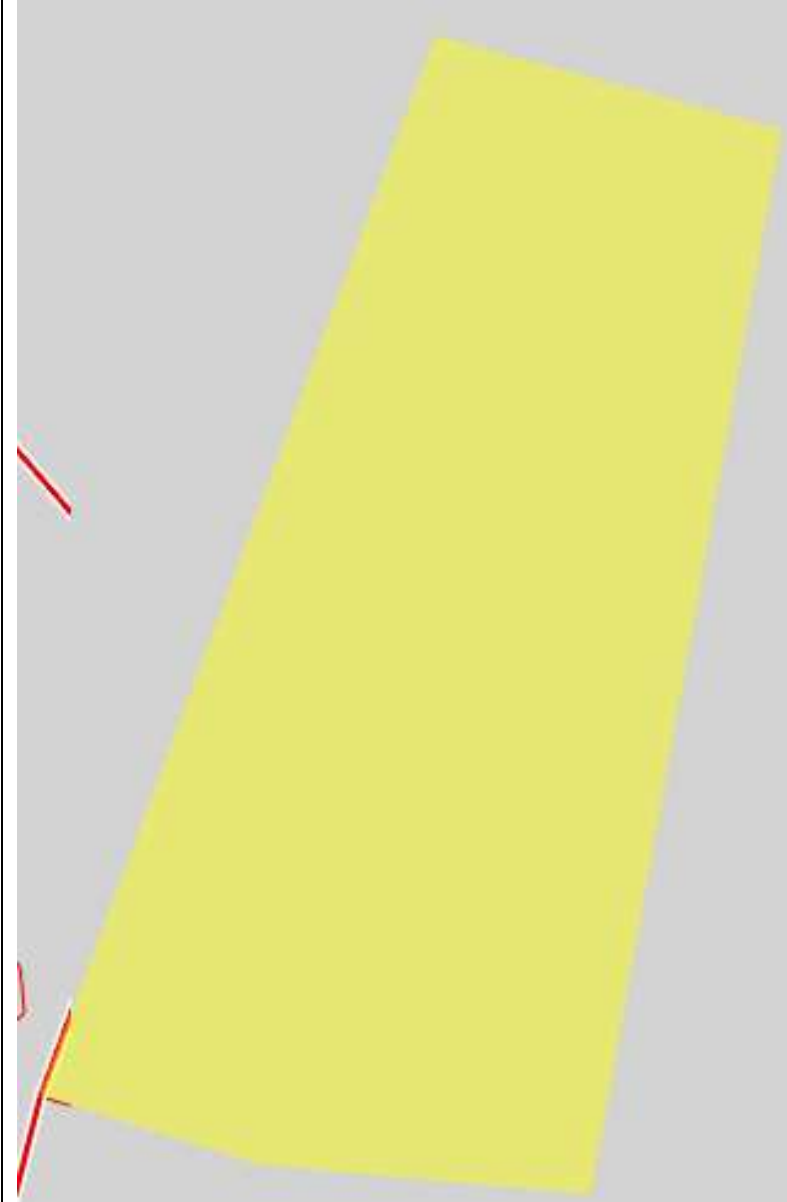
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
<b>Земельный участок 3</b>	
Местоположение	РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	39 000
Кадастровый номер:	33:13:080201:402
Кадастровая стоимость:	102 096,64
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 ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой участок)

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
<b>Земельный участок 4</b>	
Местоположение	РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	39 000
Кадастровый номер:	33:13:080201:403
Кадастровая стоимость:	102 096,64
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 ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой участок)

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
<b>Земельный участок 5</b>	
Местоположение	РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша
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, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	39 000
Кадастровый номер:	33:13:080201:404
Кадастровая стоимость:	102 096,64
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 ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой участок)

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
<b>Земельный участок б</b>	
Местоположение	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 770 от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский , д. Пекша
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, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	39 000
Кадастровый номер:	33:13:080201:398
Кадастровая стоимость:	102 096,64
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 ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой участок)
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
<b>Земельный участок 7</b>	
Местоположение	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 850 от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский , д. Пекша
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	39 000
Кадастровый номер:	33:13:080201:399
Кадастровая стоимость:	102 096,64

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 ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой участок)
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано

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

Заказчиком не был предоставлен доступ к объектам оценки. Поэтому осмотр не был произведен. Все количественные и качественные характеристики выяснены со слов заказчика, а так же правоустанавливающего документа.

1. Личное подсобное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

2. Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

3. Сельскохозяйственная продукция, произведенная и переработанная при ведении личного подсобного хозяйства, является собственностью граждан, ведущих личное подсобное хозяйство.

4. Реализация гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственной продукции, произведенной и переработанной при ведении личного подсобного хозяйства, не является предпринимательской деятельностью.

1. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

2. Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Данные земельные участки относятся к полевым земельным участкам для ведения подсобного хозяйства. Объекты оценки находятся за пределами населенных пунктов. Согласно статье 4 Федерального закон «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 N 112-ФЗ ст 4 (ред. от 03.08.2018).

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Поэтому объекты оценки оцениваются как земли сельскохозяйственного назначения. Согласно кадастровой карте ( см. описание Объекта оценки) На земельных участках располагаются деревья, кустарники и травяной покров.

Участок расположен по адресу: РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша, рядом с магистралью М7.

#### **АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Местоположение представлено на схеме:





Участки — 33:13:080201:404

**33:13:080201:404**  
обл. Владимирская, р-н Петушкинский, д. Пещица

План 2У → План НК →

Информация	Услуги
вид:	земельный участок
Кадастровый номер:	33:13:080201:404
Кадастровый квартал:	33:13:080201
Статус:	Рамок учтенной
Адрес:	обл. Владимирская, р-н Петушкинский, д. Пещица
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	102 096,64 руб.
Угловая площадь:	39 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
по документу:	Для ведения личного подсобного хозяйства

Участки 33:13:080201:405

**33:13:080201:405**  
 обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пенза

План 2У → План КБ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	33:13:080201:405
Кадастровый квартал:	33:13:080201
Статус:	Работе утративший
Адрес:	обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пенза
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	102 096,64 руб.
Уточненная площадь:	29 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства



Участки 33:13:080201:403

**33:13:080201:403**  
 обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пенза

План 2У → План КБ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	33:13:080201:403
Кадастровый квартал:	33:13:080201
Статус:	Работе утративший
Адрес:	обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пенза
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	102 096,64 руб.
Уточненная площадь:	29 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства



Участки - 33:13:080201:400

**33:13:080201:400**  
 обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пеша

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	33:13:080201:400
Кадастровый квартал:	33:13:080201
Статус:	Ранее утративший
Адрес:	обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пеша
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	101 096,64 руб.
Уточненная площадь:	29 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства

Участки - 33:13:080201:398

**33:13:080201:398**  
 обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пеша

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	33:13:080201:398
Кадастровый квартал:	33:13:080201
Статус:	Ранее утративший
Адрес:	обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пеша
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	101 096,64 руб.
Уточненная площадь:	29 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства

Участки - 33:13:080201:399

**33:13:080201:399**  
 обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пеша

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	33:13:080201:399
Кадастровый квартал:	33:13:080201
Статус:	Ранее утративший
Адрес:	обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пеша
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	101 096,64 руб.
Уточненная площадь:	29 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства

С точки зрения местоположения оцениваемые объекты его преимуществом является нахождение в зоне дорожной магистрали М7 Федеральная автомобильная дорога М7 «Волга» (Горьковское шоссе) — автомобильная дорога федерального значения Москва — Владимир (+ подъезд к Иванову) — Нижний Новгород — Чебоксары — Казань — Уфа. Часть европейского маршрута **Е 22**, часть трассы от Елабуги до Уфы относится к европейскому маршруту **Е 017**[1]. Несмотря на то, что трассы «Иртыш», «Сибирь», «Байкал» и «Амур» формально являются продолжением трассы М5, основной автодорогой, связывающей Европейскую часть России с Сибирью и Дальним Востоком, является именно М7

При условии строительства подъездной дороги к оцениваемому земельному участку объект обладает большой привлекательностью как участок для промышленного использования.

**Петушинский район — муниципальное образование на юго-западе Владимирской области России. Административный центр — город Петушки.**

Петушинский район находится на юго-западе Владимирской области. Граничит с районами Владимирской области: на северо-западе — с Киржачским районом, на севере — с Кольчугинским районом, на востоке — с Собинским районом; с районами Московской области: на юге — с Шатурским районом, на юго-западе — с Орехово-Зуевским районом.

Площадь 1692 км<sup>2</sup> (8-е место среди районов).

Основные реки — Клязьма, Большая Ушма, Пекша, Вольга. Большинство озёр — ледникового происхождения, много пойменных озёр и стариц. Около половины территории района занимают леса. Почвы в основном песчаные и супесчаные.

Природные ресурсы

Флора района насчитывает 794 вида сосудистых растений.

История

На территории Петушинского района известно двенадцать стоянок эпохи мезолита, три стоянки бронзового века, одна — железного века. Обнаружены также древнерусские поселения и городища, относимые к XI—XIII векам.

В XIX — начале XX века большая часть территории района относилась к Покровскому уезду Владимирской губернии.

Петушинский Район образован 12 июля 1929 года с центром в рабочем посёлке Новые Петушки в составе Орехово-Зуевского округа Московской области из части территории упраздненного Орехово-Зуевского уезда Московской губернии. В состав района вошли следующие сельсоветы:

- из Аннинской волости: Амутищенский, Аннинский, Борщевинский, Кибиревский, Крутовский, Леоновский, Петушинский, Сеньго-Лазаревский, Сеньго-Озерский, Филинский

- из Воспушинской волости: Васильковский, Воспушинский, Жаровский, Караваевский, Кобяковский, Костинский, Крюковский, Летовский, Марковский, Полянский, Рождественский, Семеновский

- из Липенской волости: Аббакумовский, Костерёвский, Липенский, Молодиловский, Напутновский, Новский, Ситниковский

- из Покровской волости: Борокский.

26 июня 1934 года были упразднены Сеньго-Лазаревский и Сеньго-Озерский с/с.

5 апреля 1936 года были упразднены Напутновский, Полянский и Семеновский с/с.

20 декабря 1938 года был образован р.п. Костерёво, а Костерёвский с/с был упразднён.

17 июля 1939 года были упразднены Борокский, Кибиревский, Крюковский, Леоновский, Летовский, Марковский, Молодиловский, Рождественский, Ситниковский и Филинский с/с.

10 марта 1940 года был упразднён Борщевинский с/с.

С 14 августа 1944 года Петушинский район в составе Владимирской области.

С 1945 по 1960 год из состава района был выделен Покровский район.

С февраля 1963 по 4 марта 1964 года район был упразднён, его территория входила в состав Собинского района.

12 января 1965 года после ряда административно-территориальных преобразований предыдущих лет район обрёл свои нынешние географические очертания и восстановил первоначальное название.

До 2004 года в состав района входило 3 города районного подчинения (Костерёво, Петушки, Покров), 2 посёлка городского типа (Вольгинский, Городищи) и 14 сельских советов (с 1998 года — сельских округов): Анкудиновский, Аннинский, Болдинский, Воспушкинский, Глубоковский, Ивановского, Крутовский, Ларионовский, Липненский, Нагорновский, Панфиловский, Пекшинский, Петушинский, Санинский.

13 октября 2004 года в соответствии с Законом Владимирской области № 159-ОЗ[6] район наделён статусом муниципального района (Петушинский муниципальный район) в составе 5 городских и 3 сельских поселений.

Руководители района

- Виноградов И. Г. В 1919 году он был секретарем волостной ячейки ВКП(б).
- Осипов Т. И. В 1919 году сменил Виноградова И. Г. Самый первый председатель Аннинского волостного Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов. Находился на этой должности до 1922 года.
- Куклов Н. А. С 1924-го года первый председатель Петушинского поселкового Совета.
- Кукушкина А. А. С 1927 года председатель Аннинского волисполкома.
- Груданов М. С. С 1929 года первый председатель райисполкома.
- Котров О. В. Член Политсовета Владимирского регионального отделения Партии «Единая Россия», с 2010 по 2014 год глава администрации Петушинского района Владимирской области. 16 июля 2014 года следственным отделом Петушинского района СУ СК по Владимирской области против него было возбуждено уголовное дело. Он подозревается в злоупотреблении должностными полномочиями, допущенными при приобретении жилья для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

#### Численность населения

1959<sup>[8]</sup> 1970<sup>[9]</sup> 1979<sup>[10]</sup> 1989<sup>[11]</sup> 2002<sup>[12]</sup> 2009<sup>[13]</sup> 2010<sup>[14]</sup> 2011<sup>[15]</sup> 2012<sup>[16]</sup> 2013<sup>[17]</sup>

39 722 ↗66 647 ↗76 657 ↗78 497 ↘69 364 ↘64 047 ↗68 062 →68 062 ↘67 384 ↘66 673

2014<sup>[18]</sup> 2015<sup>[1]</sup>

↘66 325 ↘65 629

Распределение населения по месту проживания:

- городское население — 79,6 %;
- сельское население — 20,4 %.

С 2007 по 2009 год в районе родилось 2275 детей, а с 2011 по 2013 гг. — 2060, на 9,5% меньше.

С 2010 по 2014 год ликвидированы школы: в деревнях Пахомово, Ларионово, Крутово, Головино, Анкудиново, Караваяево, Панфилово, Метенино, основная школа в г. Костерево. Все без исключения школы района требуют ремонта. Выделяемые на их ремонт средства недостаточны.

В состав района входят 8 муниципальных образований, из них 5 городских поселений и 3 сельских поселения:

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество		Площадь <sup>[20]</sup> , км <sup>2</sup>
			населённых пунктов	Население	
1	Посёлок Вольгинский	пгт Вольгинский	1	5891 <sup>[1]</sup>	5,408
2	Посёлок Городищи	пгт Городищи	1	5375 <sup>[1]</sup>	5,89
3	Город Костерёво	город Костерёво	1	8641 <sup>[1]</sup>	14,333
4	Город Петушки	город Петушки	1	13 915 <sup>[1]</sup>	11,81
5	Город Покров	город Покров	1	17 708 <sup>[1]</sup>	19,00
6	Нагорное сельское поселение	посёлок Нагорный	60	4197 <sup>[1]</sup>	549,70
7	Пекшинское сельское поселение	деревня Пекша	57	4810 <sup>[1]</sup>	536,474
8	Петушинское сельское поселение	деревня Старые Петушки	38	5092 <sup>[1]</sup>	549,385

- Крупнейший в мире завод по производству шоколада компании Mondelez International в г. Покров

- Завод по производству кровельных и гидроизоляционных битумно-полимерных рулонных материалов компании ICOPAL в г. Петушки

- Животноводческий комплекс ООО «Рождество» в 22 км к северу от г. Петушки

- ОАО «Покровский завод биопрепаратов» в 2 км от п. Вольгинский

- ГНУ «ВНИИВВиМ» Россельхозакадемии

Объём отгруженных товаров собственного производства по виду обрабатывающие производства (2008) — 18,49 млрд руб.

В последние годы район утратил былые темпы экономического и социального развития, погряз в долгах, дошел до финансового кризиса в ЖКХ, потерял почти десяток школ. С 2009 года отсутствует программа социально-экономического развития. По сравнению с 2009 годом в 2013 году расходы на содержание органов управления МО «Петушинский район» выросли на 30 млн. рублей, или в 1,5 раза. К началу 2014 года долг района вырос до 55 000 000 рублей. В конце 2013 года долг МУП «Коммунальные системы Петушинского района» составил 149 600 000 млн. рублей. За 2013 год долг вырос на 47 400 000 рублей. Суммарно же предприятия ЖКХ района задолжали 236 000 000 рублей с ростом за 2013 год в 76 000 000 рублей. За 3 месяца 2014 года долг МУП «Коммунальные системы Петушинского района» вырос еще на 36 000 000 рублей.

В период с 2005 по 2009 год в денежном выражении промышленное производство в Петушинском районе выросло 2,6 раза, то с 2009 по 2013 годы — всего в 1,4 раза, практически на уровне инфляции.

Транспорт

Через район проходят железная дорога и автомагистраль Москва — Нижний Новгород.

Храм в селе Марково

На территории района располагается несколько храмов РПЦ.

- Храм Воскресения Христова в селе Матренино

В районе родились

- Владимир, Юрий Кузьмич (1942) — артист балета, народный артист СССР (1987).


- Хлопкин Николай Сидорович - член-корреспондент АН СССР (1976) академик РАН (1992)

муниципальный район

## Петушинский район



Герб

Страна	 Россия
Входит в	Владимирскую область
Включает	8 муниципальных образований
Административный центр	город Петушки
Крупнейший город	Покров
Дата образования	12 июля 1929
Глава района	Полетаев Станислав Андреевич
Население	 63 739 <sup>[1]</sup> чел. (2017) (4,62 %, 3-е место)
Плотность	37,67 чел./км²
Площадь	1692,00 <sup>[2]</sup> км² (8-е место)
Часовой пояс	MSK (UTC+3)
ОКАТО	17 246 000 
Телефонный код	+7 49243
Код автом. номеров	33



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

### Экономический обзор

#### Картина деловой активности. Февраль 2021 года

#### Экономическая активность

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

**Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности.**

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

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

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

**В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.**

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

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

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

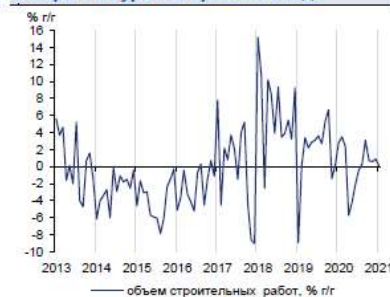
Снижение выпуска *обрабатывающей промышленности* (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии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

Рис. 1. Наблюдается восстановление потребительской активности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда и доходы

**Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд.**

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



0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

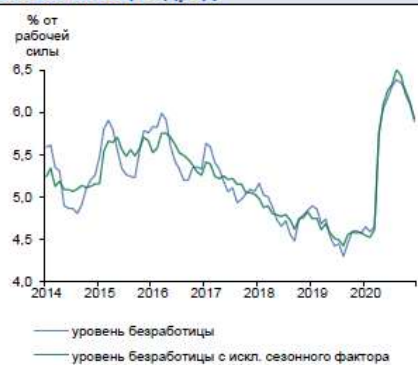
Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на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

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

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

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

**Рис. 3. Уровень безработицы снижается пятый месяц подряд**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Показатели деловой активности

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

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

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

\*\* Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### Картина инфляции. Февраль 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

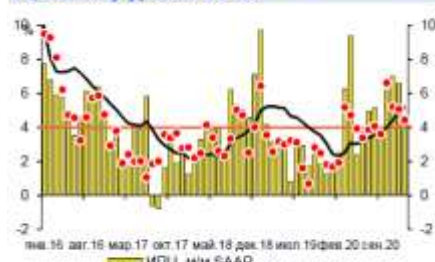
Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре.

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

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

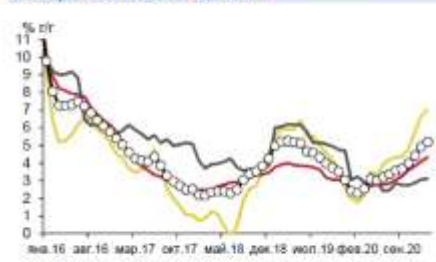
По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в ежемесячном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

### О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года

В январе 2021 г. промышленное производство снизилось на -2,5% г/г (после +2,1% г/г в декабре 2020 года и -2,6% в целом за 2020 год). При этом наблюдаемое снижение выпуска в промышленности обусловлено отрицательным вкладом добычи нефти (-2,8 п.п.) в условиях действия соглашений ОПЕК+, а также выпуска нефтеперерабатывающей отрасли (-0,8 п.п.).

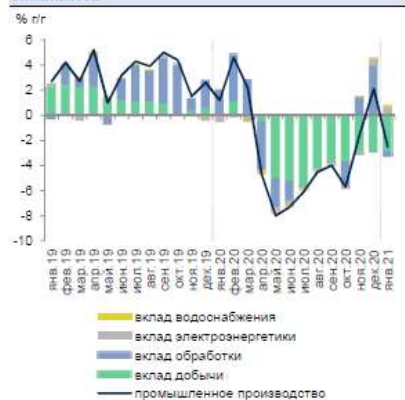
Совокупный положительный вклад остальных отраслей в динамику промышленного производства в январе составил 1,1 процентного пункта.

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

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

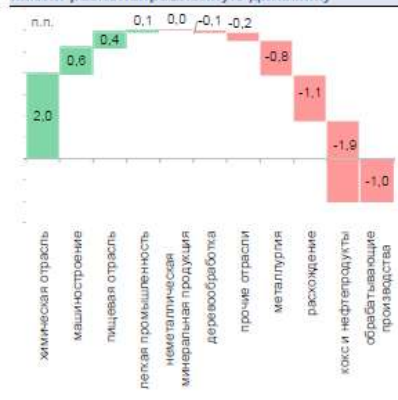
В отраслевом разрезе наибольший негативный вклад в динамику обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, внесло снижение объемов нефтепереработки (-8,2% г/г), связанное, в первую очередь, со снижением спроса на моторные топлива на фоне сохраняющихся во всем мире ограничений на перемещения людей.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

Рис. 1. В январе показатели промышленности снизились



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли в январе имели разнонаправленную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Показатели промышленного производства**

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

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 16 февраля.

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

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

**Основные экономические и социальные показатели Владимирской области**  
**О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ ВЛАДИМИРСКОЙ**  
**ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА**

### 1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

	Декабрь 2020	Декабрь 2020 в % к декабрю 2019	Январь- декабрь 2020	Январь- декабрь 2020 в % к январю- декабрю 2019	Справочно Январь- декабрь 2019 в % к январю- декабрю 2018
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>	x	145,3	x	119,3	109,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	4530,7	85,8 <sup>2</sup>	46065,6	106,2 <sup>2</sup>	98,0 <sup>2</sup>
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м. общей площади	149,8	111,0	726,2	97,4	113,4
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3</sup> , млн. т-км	50,7	125,3	556,0	147,6	135,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	23876,2	98,5 <sup>2</sup>	239913,6	97,0 <sup>2</sup>	100,6 <sup>2</sup>
Оборот общественного питания, млн. рублей	897,7	84,8 <sup>2</sup>	9387,4	79,7 <sup>2</sup>	103,0 <sup>2</sup>
Объем платных услуг населению, млн. рублей	6482,8	93,5 <sup>2</sup>	66846,6	89,4 <sup>2</sup>	98,6 <sup>2</sup>
Индекс потребительских цен	101,1 <sup>4</sup>	105,6	105,6 <sup>5</sup>	103,4	104,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (на товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке) <sup>1</sup>	101,5 <sup>4</sup>	106,3	106,3 <sup>5</sup>	103,7	102,1

	Декабрь 2020	Декабрь 2020 в % к декабрю 2019	Январь- декабрь 2020	Январь- декабрь 2020 в % к январю- декабрю 2019	Справочно Январь- декабрь 2019 в % к январю- декабрю 2018
Среднесписочная численность работников организаций (включая субъекты малого предпринимательства), тыс. человек	402,4 <sup>6</sup>	98,6 <sup>7</sup>	405,7 <sup>8</sup>	99,3 <sup>9</sup>	99,4 <sup>10</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	26,4 <sup>6</sup>	в 4,2 р. <sup>7</sup>	-	-	-
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника (включая субъекты малого предпринимательства)					
номинальная, рублей	33853,5 <sup>6</sup>	103,9 <sup>7</sup>	33564,2 <sup>8</sup>	105,9 <sup>9</sup>	106,7 <sup>10</sup>
реальная	-	99,3 <sup>7</sup>	-	102,6 <sup>9</sup>	101,5 <sup>10</sup>

<sup>1</sup> 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».

<sup>2</sup> В сопоставимой оценке.

<sup>3</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек.

<sup>4</sup> Декабрь 2020г. в % к ноябрю 2020г.

<sup>5</sup> Декабрь 2020г. в % к декабрю 2019г.

<sup>6</sup> Ноябрь 2020г.

<sup>7</sup> Ноябрь 2020г. в % ноябрю 2019г.

<sup>8</sup> Январь-ноябрь 2020г.

<sup>9</sup> Январь-ноябрь 2020г. в % к январю-ноябрю 2019г.

<sup>10</sup> Январь-ноябрь 2019г. в % к январю-ноябрю 2018г.

Источник: <https://econom.avo.ru/monitoring>

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

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

#### Экономические факторы:

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

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от

операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

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

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

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

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

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

#### **Социальные факторы:**

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

#### **Политические факторы:**

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

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

#### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

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

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

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,



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

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

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

### **Сегментирование земельного рынка**

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

- земли сельскохозяйственного назначения; -
- земли населенных пунктов;

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

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В

соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

Объектом оценки является: два земельных участка, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Объекты оценки расположены: РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша, коммуникации по границе. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу РФ, Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша, далее проводится исследование рынка земельных участков во Владимирской области.

#### **Обзор рынка земельных участков Владимирской области**

**Пандемия – причина купить земельный участок во Владимирской области или как вырос спрос на загородную недвижимость в 2020 году**

##### **Спрос на земельные участки до 2020 года**

Компания «Владимирская Земля» на рынке недвижимости Владимирской области уже более десяти лет. Еще в далеком 2007 году владельцы компании увидели потрясающую перспективу в приобретении земельных участков в Петушинском районе для дачного и индивидуального жилищного строительства для постоянного проживания. Многие из счастливых-собственников уже обзавелись личным участком в одном из наших поселков, а кто-то даже успел построить комфортный дом для всей семьи.

Земельные участки по Горьковскому шоссе – это небольшая удаленность от Москвы и Московской области – 100 км от МКАД, ощущение загородной, деревенской жизни, приемлемая цена, возможность подключения к коммуникациям: газ, электричество, вода, а также возможность регистрации по месту жительства и получение «прописки» по 33 региону (Владимирская область).

К сожалению, начиная с 2014 года в связи с экономической нестабильностью и падением курса рубля, доходы населения не росли, поэтому многие стали откладывать денежные средства на «черный день», воздерживаясь от крупных инвестиций. Однако были и такие граждане, кто с 2014 года активно вкладывали свои рублевые сбережения в земельные участки во Владимирской области. С происшествием времени они не раз признавались нам в правильности своего решения: в связи с инфляцией их накопления стали дешевле, но они от этого не пострадали, а сделали грамотную инвестицию в земельный участок вместе с коммуникациями. Кто-то нашел себе место для постоянно жительства, кто-то прекрасную дачу для семейных выездов. Наши сотрудники постоянно получают отзывы довольных клиентов (которыми мы охотно делимся) со словами благодарности, что они вовремя увидели наше объявление, рекламу, приехали на просмотр, влюбились и заключили сделку.

### **Спрос на земельные участки во время пандемии**

С момента объявления Всемирной Организацией Здравоохранения мировой пандемии в связи с распространением вируса COVID-19 и введения карантина на территории РФ весной 2020 года, люди оказались запертыми дома без возможности выбраться на улицу подышать свежим воздухом и прогуляться. Во многих семьях эта ситуация усугубилась наличием детей и людей пожилого возраста. Многим стало понятно, что любая нестандартная ситуация, и ты буквально “заперт в бетонной коробке”: не можешь выбраться на улицу и насладиться прелестями свежего воздуха. Когда человек оказывается в такой нестандартной ситуации, он ищет быстрого решения: аренда, покупка загородного дома, земельного участка.

Эксперты рынка загородной недвижимости отмечают в 1 и 2 квартале 2020 года оживление спроса на земельные участки почти в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. При этом рост заметен как на рынке элитной, так и бюджетной недвижимости. Компания “Владимирская Земля” предлагает земельные участки бюджет-сегмента, начиная с 100 000 рублей за 10 соток.

В связи со сложившейся ситуацией люди захотели жить за городом, дышать свежим воздухом и гулять в любое время дня. Этот вопрос стал актуальным для многих семей. Граждане стали больше задумываться о своем здоровье и здоровье близких людей. Как известно, здоровье – это главный аргумент при принятии ключевых решений.

Всем известно, что весна-осень – это самое хорошее время для просмотра земельного участка: отсутствие снега, хорошая видимость. Поэтому на данный момент клиенты могут в любой момент договориться о встрече с сотрудником “Владимирской Земли” и организовать просмотр в одном из 18 поселков. Обращаем ваше внимание, что компания продает земельные участки без строений. Это наша отличительная особенность нашей компании, ведь только вы знаете, какой дом, какого размера и планировки подойдет именно вам.

Если верить статистике и прогнозам, вторая половина 2020 года будет иметь хорошие показатели по количеству сделок в сфере недвижимости как в столичном подмосковном регионе, так и ближайших областях, в том числе Владимирской области. Не стоит откладывать покупку земельного участка на долгий срок, пока хорошая погода, выбирайте, приезжайте и становитесь счастливыми владельцами земельных участков по Горьковскому направлению, ведь никто не знает, что нас ждет впереди: ни в экономическом, ни в эпидемиологическом плане.

Источник: <https://33land.ru/articles/pandemiya-prichina-kupit-zemelnyy-uchastok-vo-vladimirskoy-oblasti-ili-kak-vyros-spros-na-zagorodnyu/>

В связи с тем, что Владимирская область граничит с Московской, она является выгодным местом для вложения средств, в связи с чем, развивается транспортное сообщение Владимирской области с другими областями страны. Владимирский отдых занимает лидирующие позиции по показателям отдыха с друзьями и семейного отдыха. Поэтому, многие семьи все чаще подумывают о том, чтобы приобрести недвижимость именно здесь, что является гарантией комфортного и спокойного отдыха. Вариантом для покупки масса: дачи, готовые загородные дома или участок земли, на котором можно построить дом мечты.

Популярность Владимирской области для покупки загородных участков и дач обуславливается еще и красотой природы данной местности. Настоящими природными шедеврами области считаются Суздальское ополье и Мещерские леса.

Рынок недвижимости сейчас является богатым на выбор не только в городе Владимире, областном центре, но и в небольших городах области, например, в Александрове, Петушках, Покрове, Суздале и других. Кстати, в городе Кольчугино цена на недвижимость на порядок выше по сравнению с Владимиром. Поэтому, у каждого из нас появляется возможность выбора недорогой недвижимости.

Владимирская область отличается экологической чистотой местности, поэтому такое расположение загородных участков делает их еще популярнее и довольно востребованными. Все больше жителей столицы, которым надоел шум транспорта и насыщенная городская жизнь, загрязненный воздух и пробки, хотят попасть туда, где чисто и свежо. Поэтому, выбирая экологически чистый регион, они обращают внимание на Владимирскую область. Поэтому, если вы хотите обеспечить себе полноценный качественный отдых, тогда лучшим решением станет приобретение земельного участка, загородного дома или дачи во Владимирской области. Здесь вы насладитесь чистым, не загрязненным газами воздухом, сможете полюбоваться на природные красоты. Дачи и загородные дома во Владимирской области отличаются невысокой стоимостью.

Для жителей столицы очень легко решить вопрос с загородным отдыхом, обратив внимание на недвижимость во Владимирской области. Поскольку это очень привлекательное место среди Горьковского, Щелковского и Ярославского направления. Здесь вы можете купить дачу в садовом товариществе, домик в деревне или просто земельный участок. Цена на услуги и недвижимость здесь значительно ниже цен в Подмоскowie.

Большим преимуществом в связи с расположением пользуются дачные поселки, расположенные по Горьковскому, Ярославскому и Щелковскому шоссе. При покупке здесь дачи или другой недвижимости, вы сможете разработать оптимальный маршрут проезда до места отдыха. Киржачский, Кольчугинский, Александровский и Петушинский районы являются самыми ближайшими по расположению к Подмоскowie. Они имеют прямое сообщение с Москвой, Владимиром, городами Киржач, Александров, Струнино, Петушки, Покров и другими, и расположены от МКАД на расстоянии 80-110 км. Если вас привлекают дачные участки возле озера, реки, или другого водоема, тогда можно купить участок в дачных поселках, расположенных вблизи водохранилища. Здесь расположены как новые поселки, так уже обжитые дачные и садовые товарищества, созданные еще при союзе. Каждый поселок расположен в местности с живописной природой, отличной экологической обстановкой. Кроме водохранилища, недалеко от поселков есть речки, грибные леса. В настоящее время цена за сотку земли начинается от 9000 рублей. Такую цену могут предложить например в дачном посёлке "Родник"

В год цена на земельные участки во Владимирской области уверенно повышается примерно на 10-20%. Спрос не падает, а хороших земельных участков остается все меньше.

Покупателей недвижимости в области можно разделить на две категории. Первая категория - люди, приобретающие участок для себя, для строительства дома. Вторая категория - бизнесмены, приобретающие землю для строительства гостинично-ресторанных комплексов. Недорогие земельные участки для собственных потребностей можно приобрести в поселках Пекша, Новоселка, Кидекша, Троица берег, Нерльская, Менчаково, Красное, Весь, которые находятся на реке Нерль, а также поселки Ирмес и Каменка. Цена на земельные участки здесь ниже в связи с отдаленностью их от города.

Своя земля — мечта многих владимирцев. Увы, дефицит свободной территории в городе не позволяет удовлетворить потребности всех желающих в земельном наделе (под огородничество или строительство дома). Однако таких участков много за пределами города — в различных районах Владимирской области. По информации, которой располагает крупнейшее агентство недвижимости Владимира (вот сайт), в продаже постоянно представлено свыше 500 объектов. Как видим, выбор есть!

### Статус участка

Готовясь к покупке земельного надела, стоит принять во внимание тот факт, что не все участки равноценны между собой. Земли, представленные в продаже, принципиально различаются по своему статусу. Это могут быть, во-первых, земли населенных пунктов (входящие в состав города либо поселка, села и деревни). А во-вторых — участки, расположенные на территории так называемых садовых товариществ (СНТ).

Различие между двумя видами земель заключается в том, что в первом случае (территория населенных пунктов) на участке возможно индивидуальное жилищное строительство, с возможностью последующей прописки. В случае же если земельный надел не принадлежит к территории ИЖС, построить домик на нем можно, а вот прописаться и пользоваться всеми социальными благами не получится.

Именно по этой причине стоимость участков может серьезно различаться. Так, если земля принадлежит населенному пункту, ее цена сильно возрастает (особенно это касается городской недвижимости). Участок на территории садового товарищества можно купить значительно дешевле.

### Удаленность от города

Второй ключевой фактор, влияющий на ценообразование — удаленность земли по отношению к областному центру. Чем ближе к городу, тем выше стоимость — таково общее правило. Продажа земельных участков во Владимире происходит по наиболее высокой цене, которая определяется повышенным спросом, доступностью социальной сферы и т. д.

Сравнительно недорого можно приобрести землю в одной из удаленных деревень Камешковского, Судогодского или Суздальского района. Однако в каждом случае играет роль близость к водоему (реке или озеру), а также к историческим достопримечательностям. Например, вблизи Суздаля стоимость участков значительно возрастает.

### Наличие построек

Обычно земельный надел покупают под строительство дома или дачи, покупателей интересует голая земля. Но есть и такие случаи, когда в продаже представлен участок с домом. Здание может быть готово к эксплуатации, либо требовать ремонта, или предназначаться под снос. В первом случае цена недвижимости возрастает, особенно если дом находится в хорошем состоянии. А вот в третьем — наличие ветхой постройки может выступать даже фактором снижения стоимости (учитываются последующие затраты на демонтаж строительных сооружений). Больше информации — здесь.

В стоимость участка также закладывается наличие хозяйственных построек, таких как баня, сарай или гараж (если они находятся в хорошем или удовлетворительном состоянии). Кроме того, стоит обратить внимание на плодородие почвы и имеющиеся на земле садовые насаждения (деревья, кустарники, ягодники, цветники).

**Таблица 2**

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Владимирская область, Петушки, Петушки, Владимирская область	6	520 000	85 246	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-255350199">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-255350199</a>
2	Владимирская область, Петушинский район, Марково село	623	21 800 000	34 991,97	<a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/217725502/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/217725502/</a>
3	Петушки,	410	370 000	902	<a href="https://www.domofond.ru">https://www.domofond.ru</a>

	Петушки, Владимирская область				<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-2269749149">ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-2269749149</a>
4	Владимирская область, Петушинский район, Домашнево деревня	400	330 000	825	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kosterevo-258205833">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kosterevo-258205833</a>
5	Владимирская область, Петушинский район, Нагорный поселок, Вишневая ул.	1 505	250 000	166	<a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/217604984/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/217604984/</a>
6	Владимирская область, Петушинский район, Заднее Поле деревня, Сосновые берега коттеджный поселок	175	1 299 000	73 807	<a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/225086947/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/225086947/</a>
7	Владимирская область, Петушинский район, Старые Омутищи деревня	4 000	3 000 000	750	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kosterevo-180343075">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kosterevo-180343075</a>
8	Владимирская область, Петушинский район, Луговой поселок, Солнечная ул.	3 800	600 000	158	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kosterevo-1938000849">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kosterevo-1938000849</a>
9	Владимирская область, Петушинский район, деревня Костино, Петушки,	19	4 250 000	222 513	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-264978160">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-264978160</a>
10	ул Лесхозная, ба, Петушки, Владимирская область	1189	450 000	378	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-209663458">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-209663458</a>
11	Владимирская область, Петушинский район, Новое Аннино деревня	446	340 000	762	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-golovino-2282420729">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-golovino-2282420729</a>

**Выводы:** диапазон цен на земли для сельскохозяйственного производства и ведения личного подсобного хозяйства во Владимирской области составляет: от 158 руб./сот до 222 513 руб./сот. в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения, а так же возможного использования. Земли расположенные в поле стоят ниже в разы чем земли расположенные в населенных пунктах. Этим обусловлен такой разброс цен на земли для ведения личного подсобного хозяйства

#### **Анализ ценообразующих факторов**

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2018, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

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

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

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для 3У производственно-складского назначения по объектам

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

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для 3У торгового назначения по объектам

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



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

Регистр. ин.	Индикатор, диапазон, ин.																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	1,00	1,27	1,51	1,61	1,40	1,29	11,25	11,20	11,34	11,54	11,75	11,91	12,11	12,31	12,51	12,71	12,91	13,11	13,31	13,51
2	0,81	1,00	1,00	1,07	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
3	0,25	0,60	0,80	1,40	1,40	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
4	0,10	0,41	0,70	1,00	1,10	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
5	0,14	0,51	0,91	0,70	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
6	0,11	0,25	0,41	0,60	0,60	1,00	1,11	1,40	1,60	1,60	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
7	0,08	0,11	0,10	0,10	0,10	0,10	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
8	0,08	0,10	0,10	0,41	0,10	0,70	0,60	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
9	0,07	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,70	0,60	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
10	0,08	0,14	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
11	0,05	0,11	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
12	0,05	0,11	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
13	0,04	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
14	0,04	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
15	0,03	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
16	0,03	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
17	0,04	0,07	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
18	0,03	0,07	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
19	0,04	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
20	0,03	0,08	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
21	0,03	0,08	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
22	0,03	0,08	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
23	0,03	0,08	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
24	0,03	0,08	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,270	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,069
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,852	0,719	0,368	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,692	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,899	0,314	0,266	0,064
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,208	0,132	0,054
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,856	0,808	0,578	0,292	0,187	0,049
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,793	0,608	0,367	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,365	0,294	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,606	0,376	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

**Использование:** Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1 г. Москва</b>							
<b>Оферы</b>							
1.1.	Офисно-административные	РС = 342 028*(Расстояние от центра) <sup>-1,138</sup>	0,803	0,896	руб./кв. м	км	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 182 168*(Расстояние от центра) <sup>-1,087</sup>	0,706	0,840	руб./кв. м	км	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) <sup>-1,112</sup>	0,882	0,938	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 187 877*(Расстояние от центра) <sup>-0,829</sup>	0,776	0,880	руб./кв. м	км	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) <sup>-0,607</sup>	0,840	0,916	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.6.	Производственное	ППА = 42 811*(Расстояние от центра) <sup>-0,568</sup>	0,792	0,855	руб./кв. м	км	Высокая
<b>2 Московская область</b>							
<b>Оферы</b>							
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,38</sup>	0,779	0,882	руб./кв. м	км	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,617</sup>	0,765	0,874	руб./кв. м	км	Высокая
<b>3 Ленинградская область</b>							
<b>Оферы</b>							
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) <sup>-0,749</sup>	0,828	0,910	руб./кв. м	км	Очень высокая
<b>4 Ярославль</b>							
<b>Оферы</b>							
4.1.	Производственное	РС = 10 615*(Расстояние от центра) <sup>-1,027</sup>	0,917	0,957	руб./кв. м	км	Очень высокая

\*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между

покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
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 офисно-торговую 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 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, микростав 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 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МКК

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 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 -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup>						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

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

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

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

Таблица 54

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

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

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

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков	
<b>Городские земельные участки</b>					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...16%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...14%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9...21%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...7%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-27%	Москва, С-П.
<b>Земли мелких населенных пунктов</b>					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...18%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...17%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...10%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	7...19%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...7%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...23%	М.О.
<b>Земли загородных владений до 30 км. от городов</b>					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	7...15%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...11%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...18%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	5...9%	М.О.

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

### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

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

Таблица 1.3.2

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

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

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

### **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**

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

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

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

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

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



### *Метод сравнения продаж*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод капитализации земельной ренты***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

### ***Метод остатка***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту, который выбирается типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении лучшего использования собственности, исходя из анализа рыночных условий.

Чтобы соответствовать наиболее эффективному использованию объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям: быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически целесообразным и приносить максимальную прибыль.

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.  
**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассматриваемый объект недвижимости относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

С точки зрения местоположения оцениваемых объектов преимуществом является нахождение в зоне дорожной магистрали М7 Федеральная автомобильная дорога М7 «Волга» (Горьковское шоссе) — автомобильная дорога федерального значения Москва — Владимир (+ подъезд к Иванову) — Нижний Новгород — Чебоксары — Казань — Уфа. Часть европейского маршрута Е 22, часть трассы от Елабуги до Уфы относится к европейскому маршруту Е 017[1].

Несмотря на то, что трассы «Иртыш», «Сибирь», «Байкал» и «Амур» формально являются продолжением трассы М5, основной автодорогой, связывающей Европейскую часть России с Сибирью и Дальним Востоком, является именно М7

#### Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Промышленные земли	Для дачного строительства	Сельскохозяйственного назначения
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	-	-	+
Физическая возможность	+	-	+
Финансовая оправданность	-	-	-
Максимальная эффективность	+	-	+
<b>Итого</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

Выводы: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке земельных участков, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование, как земли сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства (полевой участок). Данные земельные участки относятся к полевым земельным участкам для ведения подсобного хозяйства. Объекты оценки находятся за пределами населенных пунктов. Согласно статье 4 Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 N 112-ФЗ ст 4 (ред. от 03.08.2018).

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Поэтому объекты оценки оцениваются как земли сельскохозяйственного назначения. Согласно кадастровой карте (см. описание Объекта оценки) На земельных участках располагаются деревья, кустарники и травяной покров..



## 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### Расчет справедливой стоимости

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

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

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

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

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

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

### 4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

#### **4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.**

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

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

#### **4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

**Отрицательная корректировка** вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

#### **Расчет стоимости земельного участка.**

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

#### **Выбор метода расчета сравнительным подходом**

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

Основная формула метода:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной), %;

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

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

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

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

#### **Выбор единицы сравнения**

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

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

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

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

#### **Выбор элементов сравнения**

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

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

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

#### **Выбор и описание объектов-аналогов**

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

#### **Обоснование отбора объектов-аналогов:**

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

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

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

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

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

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

**Расчет стоимости сравнительным подходом:****Таблица 3**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		370 000	280 000	500 000
Источник информации			<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-2269749149">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-2269749149</a>	<a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/230414896/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/230414896/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kolchugino-154231892">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kolchugino-154231892</a>
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		370 000	350 000	500 000
Общая площадь, сот.	сот	390	410	421	850
Цена за ед. площади	руб/сот		902	665	588
<b>Корректировки</b>		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		902	665	588
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		902	665	588
<b>Торг</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,3%	-11,3%	-11,3%
Скорректированная цена	руб/сот		800,07	589,86	521,56
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		март 2021	март 2021	март 2021	март 2021
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		800,07	589,86	521,56
<b>Местоположение</b>		Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Пекша	Владимирская область, Петушинский район, Петушки	Владимирская область, Собинский район, Рыбхоза Ворша поселок	Владимирская область, Кольчугинский район, поселок Дубки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		800,07	589,86	521,56
<b>Физические характеристики</b>					
Общая площадь, сот.	сот	390	410	421	850

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		800,07	589,86	521,56
<b>Назначение</b>		земли сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой участок)	земли сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой участок)	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства ( полевой участок)	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства ( полевой участок)
Корректировка	%		0,0%	+36%	+36%
Скорректированная цена	руб/сот		800,07	802,20	709,32
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		800,07	802,20	709,32
<b>Наличие строений и сооружений</b>		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		800,07	802,20	709,32
<b>Количество корректировок</b>			1	2	2
<b>1/ n</b>			1	0,5	0,5
<b>Сумма (1/ n)</b>				2	
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,5	0,25	0,25
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/сот			777,92	
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/кв.м			7,78	

## Объяснение вносимых корректировок:

### Поправка на цену предложения:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

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

Примечание: В скобках указано среднее значение.  
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре.

Корректировка на уторгование принята на уровне средней по средним городам: -11,3%.

### Общая площадь

Объект оценки отличаются площадью от объектов аналогов.

Земельные участки для сельскохозяйственного производства и ведения личного подсобного хозяйства..

Следует ввести корректировку на основании «*Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А. . – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018, где:*



Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Таблица 4

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	390	410	421	850
Общая площадь, га	3,9	4,1	4,21	8,5
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Корректировка=  $C_a/C_o$

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и объект-аналог 1 не отличается по данному признаку. Он предназначен под личное подсобное хозяйство ( полевой участок ) .

Объекты аналоги 2,3 предназначены для сельскохозяйственного производства.

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

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 500 тыс. человек

Таблица 99

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог								
		под ИЖС	под офисно-торговую застройку	под объекты придорожного сервиса	под ИЖС	под индустриальную застройку	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под ИЖС	1,00	1,10	1,83	1,84	1,95	3,01	4,03	4,23	5,50
	под офисно-торговую застройку	0,91	1,00	1,66	1,67	1,77	2,73	3,66	3,84	5,00
	под объекты придорожного сервиса	0,55	0,60	1,00	1,00	1,06	1,64	2,20	2,31	3,00
	под ИЖС	0,54	0,60	1,00	1,00	1,06	1,64	2,20	2,30	2,99
	под индустриальную застройку	0,51	0,56	0,94	0,94	1,00	1,54	2,07	2,17	2,82
	под объекты рекреации	0,33	0,37	0,61	0,61	0,65	1,00	1,34	1,41	1,83
	под ЛПХ	0,25	0,27	0,45	0,46	0,48	0,75	1,00	1,05	1,36
	СНТ, дачи	0,24	0,26	0,43	0,43	0,46	0,71	0,95	1,00	1,30
	с/х назначения	0,18	0,20	0,33	0,33	0,35	0,55	0,73	0,77	1,00

Корректировка составит:  $(1,36/1-1)*100=+36\%$

### Коммуникации

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям. Земельный участок объекта оценки, также как и у подобранных объектов-аналогов проходят по границе, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

### Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в марте 2021 года. Корректировка не требуется.

### Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ;  $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

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

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}}$$

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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

### **Полученные результаты справедливой стоимости**

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 2 100 000 рублей

В том числе:

**Таблица 5**

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м, руб.	Справедливая Стоимость участка, руб.	Справедливая Стоимость участка, округленно, без учета НДС, руб.
33:13:080201:400	д. Пекша	39 000	7,78	303 420	300 000
33:13:080201:401	д. Пекша	39 000	7,78	303 420	300 000
33:13:080201:402	д. Пекша	39 000	7,78	303 420	300 000
33:13:080201:403	д. Пекша	39 000	7,78	303 420	300 000
33:13:080201:404	д. Пекша	39 000	7,78	303 420	300 000
33:13:080201:398	д. Пекша	39 000	7,78	303 420	300 000
33:13:080201:399	д. Пекша	39 000	7,78	303 420	300 000
ИТОГО				2 123 940	2 100 000

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 6

Таблица 6

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	2 100 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий<sup>2</sup>. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 7

	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 8:

Таблица 8

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

<sup>2</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

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

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

**Таблица 9**

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

**На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, земельных участков, по состоянию на 16 марта 2021 года, с учетом округления составляет:**

**2 100 000 рублей**

**(Два миллиона сто тысяч рублей), без учета НДС<sup>3</sup>**

**В том числе:**

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость участка, руб.
33:13:080201:400	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:401	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:402	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:403	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:404	д. Пекша	39 000	300 000
33:13:080201:398	д. Пекша	39 000+/-1728	300 000
33:13:080201:399	д. Пекша	39 000+/-1728	300 000
ИТОГО			2 100 000

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

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

<sup>3</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

## **6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

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

### **6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

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

### **6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

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

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

3. **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.



# СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

## Аналог 1

The image shows two screenshots from a real estate website. The top screenshot is a listing page for a land plot, and the bottom screenshot is a map view of the same plot.

**Top Screenshot: Real Estate Listing**

**370 000 Р**  
 3 минуты на 3 988 Р/кв.мес.  
**Земли сельхозназначения, 410 соток**  
 Владимирская область, Петушинский район, Петушино, Владимирская область

**В избранное**  
 Получить похожие объявления

**Связаться с владельцем** **Позвонить номер**

**Земли сельхозназначения, 410 соток**  
 ПРОДАЮ или МЕНЯЮ участок по 4,1 га под сельскохозяйственную деятельность, граничит с г. Петушино, Владимирской области по 370 тыс. за участок, всего 3 участка - 33.13.070203.900, 901, 902. Возможен под: Обмен - только на землю в Крыму.

[Создать заявку](#) [Распечатать](#) [Получить похожие](#) [Показать карту](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**

Тип: Участок  
 Расстояние от центра: 3 км  
 Площадь: 410 соток  
 Цена: 370 000 Р  
 Цена за сотку: 902 Р  
 Тип объекта: Земли СОН  
 Дата публикации объявления: 1/2/2020  
 Дата обновления объявления: 21/2/2021

**Расположение**

**Bottom Screenshot: Map View**

Участки - 33:13.070203.900

**33:13.070203.900**  
 обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Старые Петушино, МО Петушинское с/п

План 2У → План ЮЗ ←

Информация	Значение
Кадастровый номер:	33:13.070203.900
Кадастровый квартал:	33:13.070203
Статус:	Утленный
Адрес:	обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Старые Петушино, МО Петушинское с/п
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	107 332,37 руб.
Декларированная площадь:	41 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
по документу:	Для ведения личного подсобного хозяйства

Map view showing the plot highlighted in yellow on a satellite map. The plot is rectangular and located in a rural area with some buildings and trees visible.

## Аналог 2

The image shows a screenshot of a real estate website. The main listing is for a plot of land (Участок, 421 сот.) in Vladimirskaya oblast, Sobinsky district, Rybnoye Vorsha settlement. The price is 280,000 RUB. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (View statistics for the last 10 days) is overlaid on the page. The popup shows that the listing has been viewed 73 times since it was published on 21.04.2020, with 6 views in the last 10 days. A line graph shows the number of views per day, with a peak of 6 views on 20.04.2020. The background shows a map of the property and a list of other real estate listings.

Участок, 421 сот.  
Владимирская область, Собинский район, Рыбное Ворша поселок

280 000 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней

73 просмотра с даты создания объявления 21.04.2020  
6 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
15.04	1
16.04	1
17.04	0
18.04	0
19.04	0
20.04	6
21.04	0
22.04	0
23.04	1
24.04	1

Участок, 421 сот.  
Владимирская область, Собинский район, Рыбное Ворша поселок

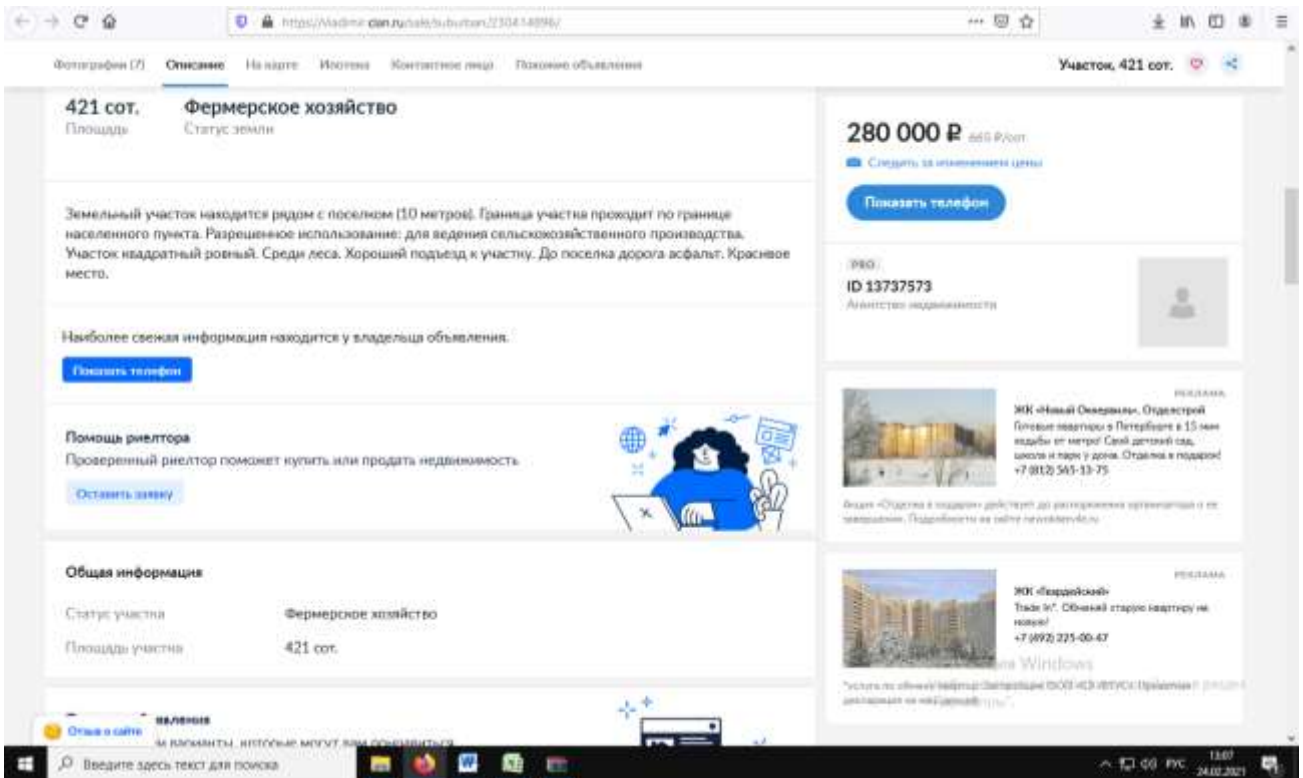
280 000 Р

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

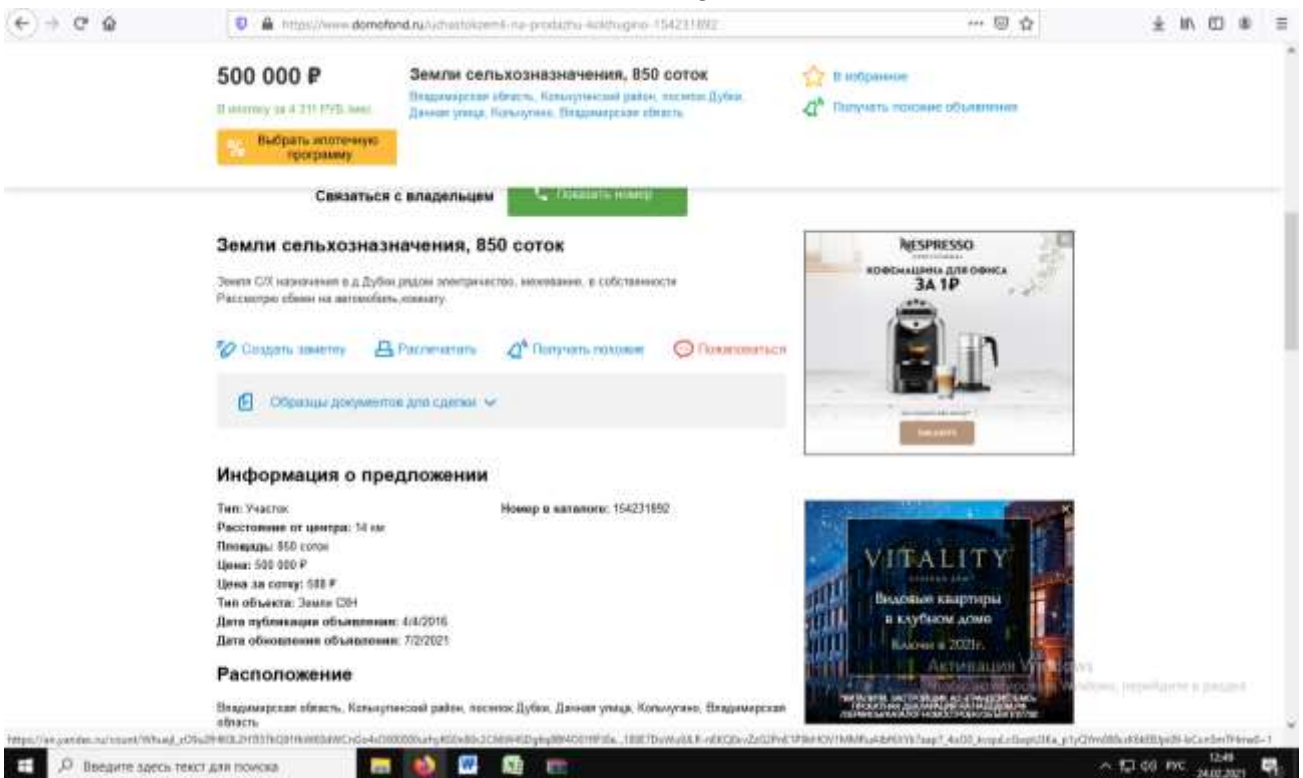
Ипотека онлайн

ЖК «Новый Оккервилль», Отрадный

ЖК «Парусный»



Аналог 3



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



Диплом выдается только по решению государственной экзаменационной комиссии и государственного экзамена.



Диплом выдан по решению государственной экзаменационной комиссии и государственного экзамена.

Регистрационный номер 0041



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИОННОМ ОБРАЗОВАНИИ

ПЭП № 100168

Настоящий диплом выдан Светлане  
Вадимовне Ливановичу  
в том, что она(а) Александра Львовна по Ф.И.О. кандидата  
прошла(а) профессиональную переквалификацию (по) Видеомонтажу  
и монтажу  
прибавочности и  
предпринимательства индивидуального  
по Образованию специальности  
дизайна

Государственной экзаменационной комиссией решением от 12 мая 2014 года  
указавшей Л.И. Матвееву  
характеристики Владимира  
Ливанова

на основании профессиональной деятельности в сфере  
монтажа  
СМИ  
в сфере

Светлана  
Вадимовна  
Ливанова  
Ливанова



г. Москва

ФЭП № 100168

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

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

*Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Светлаков Василий Иванович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b> Последствия неплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неплатеже Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

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



(Поталова Е.Ю.)

М.П.  
 «12» марта 2020г.

Страхователь:  
**Светлаков Василий Иванович**



(Светлаков В.И.)

«12» марта 2020г.

**ПОЛИС № 022-073-005738/20**

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безмгновенным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Проверки №417/20 от 29.05.2020г.

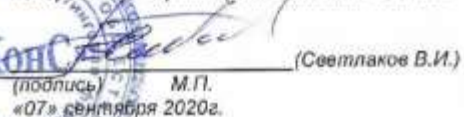
  
(подпись) Е.Ю. Поталова  
07 сентября 2020г.

Представитель Страховщика Поталова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

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

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

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

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

С. 100 2017



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ  
ОЦЕНКИ**

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

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

Дата выдачи: "16" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.09.2013 №12-09-13/1

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных пасов  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прогноз Капитал", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов detto владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, - общая площадь 39000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 950 м по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Песчанский, д. Пески

Кадастровый (или условный) номер: 33-13-080201-400

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2013 года сделана запись регистрации № 33-33-28/023/2013-358

Регистратор Мусатова Т. А.  
МП (подпись)

Серия 33 АД № 705479





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.09.2013 №12-09-13/1

Субъект (субъекты) права: Владелец(ы) инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства; общая площадь: 39000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 330 м направлении на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пешки

Кадастровый (или условный) номер: 33:33:080201:401

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2013 года сделана запись регистрации № 33-33-28/023/2013-359

Регистратор

Мусатова Т. А.

М.П.

(подпись)

Серия 33 АЛ № 708480



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" октября 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.09.2013 №12-09-13/1

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд реплай "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", 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 ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 39000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 790 м направленно от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Цукни

Кадастровый (или условный) номер: 33:13:080201-402

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2013 года сделана запись, регистрации № 33-33-28-023/2013-360

Регистратор

Мулатова Т. А.

М.П.

(подпись)

Серия 33 АЛ № 708481





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "16" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.09.2013 №12-09-13/1

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных пасов - Закрытый паевой инвестиционный фонд реплай "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практик Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Обшир долевой собственности

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь: 39000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 840 м направленно от юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пекши

Кадастровый (или условный) номер: 33-13-080201-403

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: "16" октября 2013 года сделана запись регистрации № 33-13-28/023/2013-361

Регистратор

Мусатова Т. А.

МП

(ПОДПИСЬ)

Серия 33 А/П № 708482





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

16 октября 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.09.2013 №12-09-13/1

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
- Открытый паевой инвестиционный фонд резидент "Красногорье" под управлением (Общества с ограниченной ответственностью) "Управляющая компания "Прогноз Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и 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 ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 39000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 870 м. севернее от ориентира населенной точки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская, р/п Пегушинский, д. Пешки

Кадастровый (или условный) номер: 33-11-080201-004

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2013 года сделана запись регистрации № 33-35-28/023/2013-362

Регистратор

Мухомова Т. А.

МП

(подпись)

Серия 33 АЛ У 708463



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __
Всего разделов: __	
Всего листов выписки: __	
<b>10.12.2019 № 99/2019/300931510</b>	
Кадастровый номер:	<b>33:13:080201:398</b>
Номер кадастрового квартала:	33:13:080201
Дата присвоения кадастрового номера:	21.09.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 770 от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пекша
Площадь:	39000 +/- 1728 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	108420
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	33:13:000000:168
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __
Всего разделов: __	
Всего листов выписки: __	
<b>10.12.2019 № 99/2019/300931510</b>	
Кадастровый номер:	<b>33:13:080201:398</b>
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
10.12.2019 № 99/2019/300931510		
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:398</b>
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТУДИЯ "47-АЯ ПАРАЛЛЕЛЬ" ИНН 6163142588	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____
10.12.2019 № 99/2019/300931510		
Кадастровый номер:		33:13:080201:398
1.	Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 33-33-28/023/2013-356 от 16.10.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	3.1.1.	вид:
		дата государственной регистрации:
		номер государственной регистрации:
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
основание государственной регистрации:		Доверительное управление, участок находится примерно в 770 м по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Ларионово, кад.№ 33:13:080201:398, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 39000 кв. м
		16.10.2013
		33-33-28/023/2013-356
		с 06.11.2011 по 01.05.2027
		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Рождественский" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 2011 г., зарегистрирован в Федеральной службе по финансовым рынкам России, реестровый номер 2232-94195228 от 27.10.2011 г.,
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

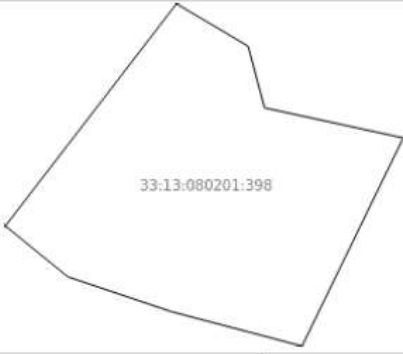
М.П.



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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300931510</b>			
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:398</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка

	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300931510</b>			
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:398</b>	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	9815	9827	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	9815	9821	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	9821	9822	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	9822	9823	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	9823	9824	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	9824	9825	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	9825	9826	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	9826	9827	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
10.12.2019 № 99/2019/300931510		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		33:13:080201:398	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-33				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	170745.79	177457.54	данные отсутствуют	0.3
2	170907.33	177581.84	данные отсутствуют	0.3
3	170876.47	177633.9	данные отсутствуют	7.5
4	170831.67	177645.78	данные отсутствуют	7.5
5	170809.78	177746.54	данные отсутствуют	7.5
6	170658.53	177672.99	данные отсутствуют	7.5
7	170683.65	177577.66	данные отсутствуют	7.5
8	170708.84	177502.95	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 09.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
10.12.2019 № 99/2019/300932072		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		33:13:080201:399	

Номер кадастрового квартала:	33:13:080201
Дата присвоения кадастрового номера:	21.09.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 850 от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Пекша
Площадь:	39000 +/- 1728 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	108420
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	33:13:000000:168
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
10.12.2019 № 99/2019/300932072		
Кадастровый номер:		33:13:080201:399
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
Сведения о кадастровом инженере:	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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
10.12.2019 № 99/2019/300932072		
Кадастровый номер:		33:13:080201:399
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТУДИЯ "47-АЯ ПАРАЛЛЕЛЬ" ИНН 6163142588	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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


Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>10.12.2019 № 99/2019/300932072</b>	
Кадастровый номер:	<b>33:13:080201:399</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 33-33-28/023/2013-357 от 16.10.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 850 м по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Петушинский, д. Ларионово, кад.№ 33:13:080201:399, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 39000 кв. м
дата государственной регистрации:	16.10.2013
номер государственной регистрации:	33-33-28/023/2013-357
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.11.2011 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Рождественский" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 2011 г., зарегистрирован в Федеральной службе по финансовым рынкам России, реестровый номер 2232-94195228 от 27.10.2011 г.,
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовые притязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300932072</b>			
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300932072</b>			
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	9825	9826	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	9825	9829	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	9826	9830	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	9828	9830	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	9828	9829	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов:
<b>10.12.2019</b>	№ <b>99/2019/300932072</b>		
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-33				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	170658.53	177672.99	данные отсутствуют	7.5
2	170683.65	177577.66	данные отсутствуют	7.5
3	170388.78	177472.49	данные отсутствуют	7.5
4	170370.06	177532.76	данные отсутствуют	7.5
5	170362.64	177623.57	данные отсутствуют	7.5


Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:
<b>10.12.2019</b>	№ <b>99/2019/300932072</b>		
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>	


План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>33:13:080201:399/1</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300932072</b>			
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>33:13:080201:399/2</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300932072</b>			
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	639	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 33.13.2.5, Карта (план) № б/н от 17.01.2011
2	660	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 33.13.2.105, Постановление Правительства РФ № 578 от 09.06.1995

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300932072</b>				
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-33				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	170403.41	177477.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	170403.21	177480.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	170402.05	177535.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	170427.48	177634.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	170431.8	177635.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	170406.07	177535.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	170407.21	177480.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	170407.32	177479.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	170417.27	177482.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	170414.53	177491.26	данные отсутствуют	0.1
16	170414.98	177524.12	данные отсутствуют	0.1
17	170445.01	177589.2	данные отсутствуют	0.1
18	170457.53	177639.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	170461.83	177640.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	170448.8	177587.87	данные отсутствуют	0.1
21	170418.96	177523.21	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300932072</b>				
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	170418.54	177491.85	данные отсутствуют	0.1
23	170421.04	177484	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300932072</b>				
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-33				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	170403.41	177477.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	170403.21	177480.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	170402.05	177535.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	170427.48	177634.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	170431.8	177635.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	170406.07	177535.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	170407.21	177480.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	170407.32	177479.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	170417.27	177482.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	170414.53	177491.26	данные отсутствуют	0.1
16	170414.98	177524.12	данные отсутствуют	0.1
17	170445.01	177589.2	данные отсутствуют	0.1
18	170457.53	177639.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	170461.83	177640.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	170448.8	177587.87	данные отсутствуют	0.1
21	170418.96	177523.21	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.12.2019 № 99/2019/300932072</b>				
Кадастровый номер:		<b>33:13:080201:399</b>		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	170418.54	177491.85	данные отсутствуют	0.1
23	170421.04	177484	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.