



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

**Отчет №3 – 17/11-20-123
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Россия, Московская обл,
Подольский район, с/пос.
Лаговское , вблизи
д.Сергеевка

**Дата оценки:
25 ноября 2020 года
Дата составления отчета:
25 ноября 2020 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2020

Сопроводительное письмо

25 ноября 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №775 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл. Подольский р-он, с/пос. Лаговское вблизи д.Сергеевка, который 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 «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма 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: 25 ноября 2020 г.

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020614:515 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №28-01-19-2 от 06 февраля 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Остальные объекты оценки не находятся 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.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	<p>1)Земельный участок общей площадью 20 798+/-50 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:515. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p> <p>2)Земельный участок общей площадью 7 063+/-29 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:516. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p> <p>3) Земельный участок общей площадью 5 086+/-25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:517.</p>
---	---

	<p>номер:50:27:0020614:517. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 4)Земельный участок общей площадью 22 089+/-52 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:518. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 5)Земельный участок общей площадью 15 956+/-44 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:514. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 6)Земельный участок общей площадью 8 582+/-32 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:520. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 7)Земельный участок общей площадью 5 931+/-27 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:521. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 8)Земельный участок общей площадью 2 714+/-18 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:522. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 9)Земельный участок общей площадью 15 701+/-44 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:523. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 10)Земельный участок общей площадью 14 912+/-43 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0000000:133416. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 11)Земельный участок общей площадью 17 881+/-47 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0000000:133415. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 12)Земельный участок общей площадью 12 908+/-40 кв.м.,</p>
--	--

	<p>категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0000000:133414. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 13)Земельный участок общей площадью 8 837+/-33 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0000000:133413. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 14)Земельный участок общей площадью 11 168+/-37 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:519. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p>
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
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
Оцениваемые права:	<p>Общая долевая собственность:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)50:27:0020614:515-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 2)50:27:0020614:516-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 3)50:27:0020614:517-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 4)50:27:0020614:518-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 5)50:27:0020614:514-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 6)50:27:0020614:520-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 7)50:27:0020614:521-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 8)50:27:0020614:522-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 9)50:27:0020614:523-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 10)50:27:0000000:133416-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 11)50:27:0000000:133415-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 12)50:27:0000000:133414-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 13)50:27:0000000:133413-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 14)50:27:0020614:519-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. <p>На основании Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01-02 августа 2018 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо</p>

	владельцев инвестиционных паев
Основание для проведения оценки	Дополнением №775 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Дата оценки	25 ноября 2020 года
Период проведения оценки	25 ноября 2020 года
Дата составления отчета	25 ноября 2020 г.
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	119 680 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	<i>119 680 000 рублей</i>

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

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

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

Настоящая оценка была проведена 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 требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация

«Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, земельных участков, по состоянию на 25 ноября 2020 года составляет:

119 680 000

(Сто девятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч рублей), без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв. м	Стоимость участка, руб. округленно
50:27:0020614:515	Сергеевка	20 798+/-50	13 940 000
50:27:0020614:516	Сергеевка	7 063+/-29	5 280 000
50:27:0020614:517	Сергеевка	5 086+/-25	3 800 000
50:27:0020614:518	Сергеевка	22 089+/-52	14 810 000
50:27:0020614:514	Сергеевка	15 956+/-44	10 700 000
50:27:0020614:520	Сергеевка	8 582+/-32	6 410 000
50:27:0020614:521	Сергеевка	5 931+/-27	4 430 000
50:27:0020614:522	Сергеевка	2 714+/-18	2 030 000
50:27:0020614:523	Сергеевка	15 701+/-44	10 530 000
50:27:0000000:133416	Сергеевка	14 912+/-43	11 150 000
50:27:0000000:133415	Сергеевка	17 881+/-47	11 990 000
50:27:0000000:133414	Сергеевка	12 908+/-40	9 650 000
50:27:0000000:133413	Сергеевка	8 837+/-33	6 610 000
50:27:0020614:519	Сергеевка	11 168+/-37	8 350 000
ИТОГО			119 680 000

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

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



В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	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.....	14
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ15	
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	16
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	18
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	18
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	19
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	19
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	19
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	25
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	67
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	67
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	67
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	76
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	76
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	77
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	77
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	100
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	102
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	103

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №775 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1) Земельный участок общей площадью 20 798+/-50 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0020614:515. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p> <p>2) Земельный участок общей площадью 7 063+/-29 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0020614:516. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p> <p>3) Земельный участок общей площадью 5 086+/-25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0020614:517. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p> <p>4) Земельный участок общей площадью 22 089+/-52 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0020614:518. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p> <p>5) Земельный участок общей площадью 15 956+/-44 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0020614:514. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p> <p>6) Земельный участок общей площадью 8 582+/-32 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0020614:520. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p> <p>7) Земельный участок общей площадью 5 931+/-27 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0020614:521. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p> <p>8) Земельный участок общей площадью 2 714+/-18 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий</p>
---------------	--

	<p>Кадастровый номер:50:27:0020614:522. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 9)Земельный участок общей площадью 15 701+/-44 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:523. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 10)Земельный участок общей площадью 14 912+/-43 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0000000:133416. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 11)Земельный участок общей площадью 17 881+/-47 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0000000:133415. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 12)Земельный участок общей площадью 12 908+/-40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер: 50:27:0000000:133414. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 13)Земельный участок общей площадью 8 837+/-33 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0000000:133413. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка 14)Земельный участок общей площадью 11 168+/-37 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий Кадастровый номер:50:27:0020614:519. Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское вблизи д. Сергеевка</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Общая долевая собственность: 1)50:27:0020614:515-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 2)50:27:0020614:516-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 3)50:27:0020614:517-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 4)50:27:0020614:518-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 5)50:27:0020614:514-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 6)50:27:0020614:520-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 7)50:27:0020614:521-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 8)50:27:0020614:522-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 9)50:27:0020614:523-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 10)50:27:0000000:133416-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 11)50:27:0000000:133415-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 12)50:27:0000000:133414-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года.</p>

	<p>13)50:27:0000000:133413-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 14)50:27:0020614:519-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. На основании Выписок из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01-02 августа 2018 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</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: 1)50:27:0020614:515-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 2)50:27:0020614:516-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 3)50:27:0020614:517-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 4)50:27:0020614:518-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 5)50:27:0020614:514-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 6)50:27:0020614:520-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 7)50:27:0020614:521-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 8)50:27:0020614:522-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 9)50:27:0020614:523-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 10)50:27:0000000:133416-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 11)50:27:0000000:133415-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 12)50:27:0000000:133414-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 13)50:27:0000000:133413-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. 14)50:27:0020614:519-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года. На основании Выписок из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01-02 августа 2018 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1)50:27:0020614:515-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 2)50:27:0020614:516-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 3)50:27:0020614:517-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 4)50:27:0020614:518-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 5)50:27:0020614:514-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 6)50:27:0020614:520-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 7)50:27:0020614:521-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 8)50:27:0020614:522-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 9)50:27:0020614:523-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 10)50:27:0000000:133416-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 11)50:27:0000000:133415-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 12)50:27:0000000:133414-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 13)50:27:0000000:133413-50/027/2018-1 от 06.07.2018 года. 14)50:27:0020614:519-50/027/2018-2 от 06.07.2018 года Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на</p>

	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)	25 ноября 2020 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 Согласно, информационной справки №1078 от 21 мая 2020 года. Для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через два года. По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктуры. Для реализации проекта потребуется вложений на сумму 1,5 млрд. руб.</p> <p>Остальные отличия от объектов учитывались, как потеря инвестора во времени при условии неиспользования земельных участков для размещения административных зданий путем дисконтирования стоимости по ставке дисконтирования равной прибыли предпринимателя для типичных промышленно-складских зданий. Потому что инвестор несет потери, пока будут произведены все необходимые работы для обеспечения наилучшего использования объекта.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «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: 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 30101810600000000685

Сведения об оценщике**Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:****Таблица 1**

<p>Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Срок действия 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</p>
--	--

	<p>2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru</p>
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.</p>
Страхование профессиональной деятельности	<p>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.</p>

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 таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака до запятой.
- 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.
- Согласно, информационной справки №1078 от 21 мая 2020 года. Для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через два года. По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктуры. Для реализации проекта потребуется вложений на сумму 1,5 млрд. руб.
- Остальные отличия от объектов учитывались, как потеря инвестора во времени при условии неиспользования земельных участков для размещения административных зданий путем дисконтирования стоимости по ставке дисконтирования равной прибыли предпринимателя для типичных промышленно-складских зданий. Потому что инвестор несет потери, пока будут произведены все необходимые работы для обеспечения наилучшего использования объекта.
- 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. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5075 от 01 августа 2018 года.
2. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5076 от 01 августа 2018 года.
3. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5077 от 01 августа 2018 года.
4. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5078 от 01 августа 2018 года.
5. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5074 от 02 августа 2018 года.
6. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5080 от 01 августа 2018 года.
7. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5081 от 01 августа 2018 года.
8. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5082 от 01 августа 2018 года.
9. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5083 от 01 августа 2018 года.
10. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5087 от 01 августа 2018 года.
11. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5086 от 02 августа 2018 года.
12. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5085 от 02 августа 2018 года.
13. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5084 от 01 августа 2018 года.
14. Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5079 от 02 августа 2018 года.
15. Договор аренды недвижимого имущества №28-01-19-2 от 06 февраля 2019 года.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные

саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

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

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества).

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимности «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 расположен по адресу: Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка

В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Москвы:	28 км
Инфраструктура:	Есть, по границе
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В таблице 2 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
1	Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0020614:515	20 798+/- 50	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5075 от 01 августа 2018 года.
2	Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0020614:516	7 063+/- 29	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5076 от 01 августа 2018 года.
3	Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0020614:517	5 086+/- 25	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5077 от 01 августа 2018 года.
4	Московская	Земли населенных	50:27:0020614:518	22 089+/-	Выписка из единого

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	пунктов /ля размещения административных зданий		52	государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5078 от 01 августа 2018 года.
5	Московская область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0020614:514	15 956+/- 44	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5074 от 02 августа 2018 года.
6	Московская область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0020614:520	8 582+/- 32	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5080 от 01 августа 2018 года.
7	Московская область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0020614:521	5 931+/- 27	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5081 от 01 августа 2018 года.
8	Московская область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0020614:522	2 714+/- 18	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5082 от 01 августа 2018 года.
9	Московская область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0020614:523	15 701+/- 44	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5083 от 01 августа 2018 года.
10	Московская область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0000000:133416	14 912+/- 43	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5087 от 01 августа 2018 года.
11	Московская область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0000000:133415	17 881+/- 47	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5086 от 02 августа 2018 года.
12	Московская область, Подольский	Земли населенных пунктов /ля размещения	50:27:0000000:133414	12 908+/- 40	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	административных зданий			зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5085 от 02 августа 2018 года.
13	Московская область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0000000:133413	8 837+/- 33	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5084 от 01 августа 2018 года.
14	Московская область, Подольский район,с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка	Земли населенных пунктов /ля размещения административных зданий	50:27:0020614:519	11 168+/- 37	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-349/4006/2018-5079 от 02 августа 2018 года.

Правоустановка: Ввиду протеста жителей совет депутатов отклонил предложения по изменению ВРИ участка, что делает его практически непригодным для коммерческого использования. Для смены ВРИ потребуется разработка ППТ, с прохождением публичных слушаний, внесение соответствующих изменений в ПЗЗ и Генплан г.о. Подольск. Все эти изменения потребуют 1,5 – 2 года с непрогнозируемым результатом.

Заезд на участок: Для полноценного использования участка требуется заезд/выезд на «Южный обход г.о. Подольск». Учитывая, что участок отделен от южного обхода проектируемой линией скоростного трамвая, то потребуется развязка в двух уровнях ориентировочной стоимостью 1,5 млрд. руб.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 2 года и потребуются вложений не менее 1,5 млрд. руб.

На Рис.1 и Рис.2 показано местонахождение Объекта оценки

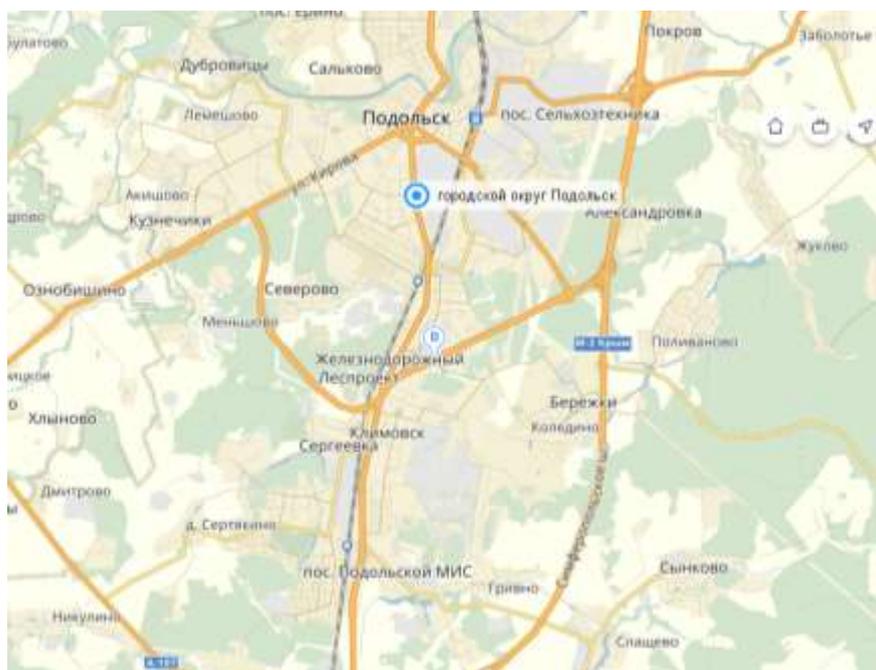
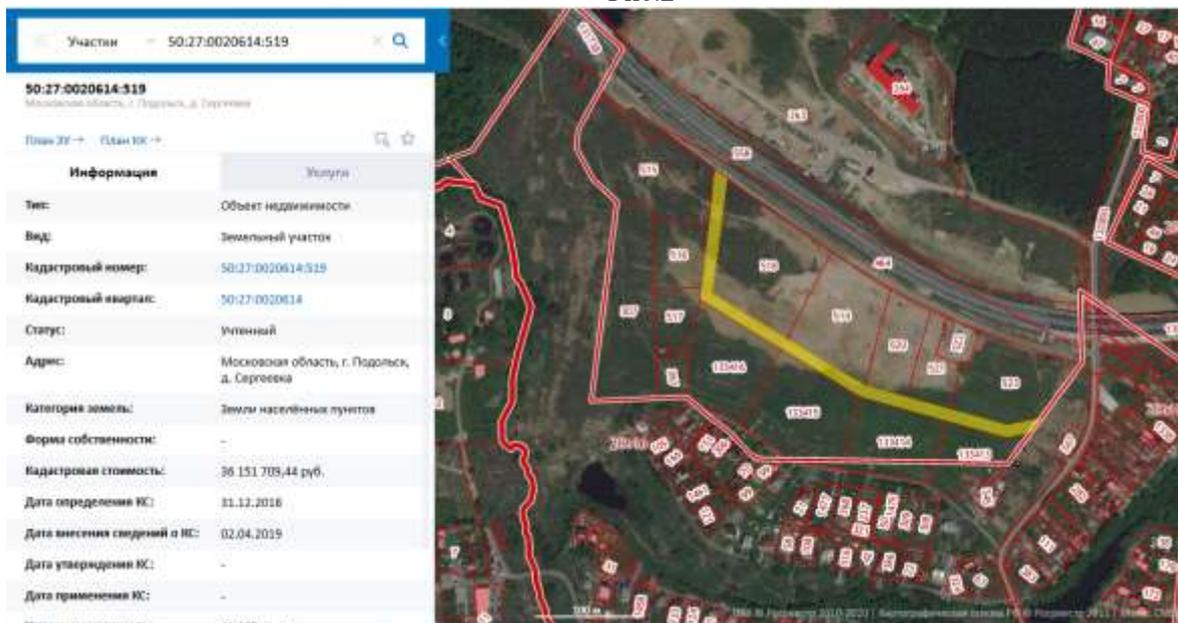


Рис.1



Рис.2



Сельское поселение Лаговское — упразднённое муниципальное образование, существовавшее в составе упразднённого Подольского муниципального района Московской области России. Административным центром поселения являлся посёлок Железнодорожный.

Общая площадь — 183,62 км², что делает поселение крупнейшим муниципальным образованием Подольского района. Муниципальное образование находится в южной части Московской области, в юго-восточной части Подольского района и граничит с:

- городским округом Подольск;
- городским округом Климовск;
- городским поселением Львовский;
- городским округом Домодедово;
- сельским поселением Дубровицкое Подольского района;
- поселением Щаповское города Москвы;
- сельским поселением Любучанское Чеховского района;
- сельским поселением Стрелковское Подольского района.

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

По территории поселения протекают несколько рек, в том числе Моча (приток Пахры), Жественка, Каменка, Конопелька, Петрица, Раковка, Рогожка, Рожай, Руденка.

Численность населения						
2006 ^[4]	2007 ^[5]	2008 ^[6]	2009 ^[7]	2010 ^[8]	2011 ^[9]	2012 ^[10]
11 457	↗11 596	↗11 646	↗11 801	↘10 418	↗10 518	↔10 518
2013 ^[11]	2014 ^[12]	2015 ^[1]				
↗10 703	↗10 756	↗10 817				

Лаговский сельский совет образован в 1959 году, когда административный центр Львовского сельсовета был перенесён в деревню Лаговское. В 1994 году он был преобразован в Лаговский сельский округ.

В ходе муниципальной реформы 2004—2005 годов Сынковский сельский округ прекратил своё существование как муниципальная единица. При этом все его населённые пункты были переданы **в сельское поселение Лаговское**.

Муниципальное образование сельское поселение Лаговское в существующих границах было образовано в 2005 году на основании Закона Московской области от 28 февраля 2005 года № 65/2005-ОЗ «О статусе и границах Подольского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований».

Устав сельского поселения был принят 11 апреля 2006 года.

1 июня 2015 года поселение было упразднено вместе с Подольским муниципальным районом и его территория была передана в состав городского округа Подольск.

Первоначально, в 2005 году, в состав поселения вошли 27 населённых пунктов бывшего Лаговского сельского округа (посёлки: центральной усадьбы совхоза «Подольский», дома отдыха «Лесные Поляны», Железнодорожный, Леспроект, Леспромхоза, Радиоцентра «Романцево», Сертякино; деревни: Александровка, Алтухово, Бережки, Большое Толбино, Бородино, Борьево, Валищево, Дмитрово, Коледино, Лаговское, Лопаткино, Лучинское, Малое Толбино, Матвеевское, Меньшово, Никулино, Романцево, Северово, Сергеевка, Сертякино) и 11 населённых пунктов бывшего Сынковского сельского округа (посёлки: МИС 2-участка, Подольской машинно-испытательной станции; село Сынково; деревни: Гривно, Мотовилово, Новогородово, Новоселки, Пузиково, Слащёво, Харитоново, Хряслово).

Административным центром был посёлок центральной усадьбы совхоза «Подольский».

Позднее посёлок дома отдыха «Лесные поляны» был переименован в посёлок Лесные Поляны, посёлок Леспромхоза — в посёлок Сосновый Бор. На территории поселения были образованы 2 новых населённых пункта: посёлок Молодёжный и деревня Новоколедино.

В 2006 году посёлок МИС 2-участка был включён в состав деревни Слащёво, а посёлок центральной усадьбы совхоза «Подольский» — в состав посёлка Железнодорожный; административный центр поселения при этом также был перенесён в посёлок Железнодорожный.

В итоге по состоянию на март 2011 года в состав сельского поселения Лаговское входили 8 посёлков, 1 село и 29 деревень.

Сергеевка — деревня в Подольском районе Московской области России. Входит в состав сельского поселения Лаговское (до середины 2000-х — Лаговский сельский округ).

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 242 человека (116 мужчин и 126 женщин). По данным на 2005 год в деревне проживало 250 человек.

Деревня Сергеевка расположена примерно в 6 км к югу от центра города Подольска рядом с чертой города Климовска. Вблизи деревни протекает река Рожай. Западнее деревни проходит Симферопольское шоссе.

У деревни Сергеевка находится Климовское городское кладбище. В 1998 году на кладбище был построен храм Всех Святых.

В деревне Сергеевка находится остановка следующих автобусных маршрутов:

№ 3 (ст. Гривно – ул. Циолковского – м/р Дубки)

№ 29 (ст. Подольск – ст. Гривно)

№ 449 (ст. Гривно – м. Южная)

В деревне Сергеевка расположены следующие улицы и территории:

Берёзовая улица

Дорожная улица

Новая улица

Территория СТ Дубрава

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

Экономический обзор

Картина деловой активности за сентябрь 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до **-3,8% г/г** по сравнению с **-8,0% г/г** во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне **-3,5 % г/г**.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до **-3,3 % г/г** по сравнению с **-3,7 % г/г** в августе и **-4,4% г/г** в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса.

В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до **-10,0 % г/г** с **-10,6 % г/г** в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (**-0,4% г/г** после **-3,5% г/г** в августе и **-11,3% г/г** в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: **-3,4% г/г** (**-4,9 % г/г** в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.



¹ Оценка за август была скорректирована на 0,6 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

² Росстатом осуществлен ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 год и за январь-август 2020 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до **1,4% г/г** после **4,1% г/г** в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку).

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно).

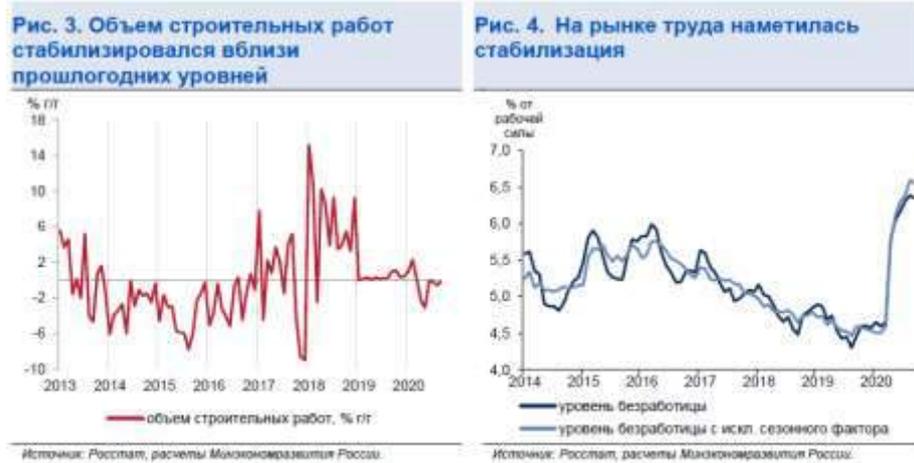
Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»). **В строительном**

секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).



³ Индекс производства продукции сельского хозяйства за август в годовом выражении был пересмотрен Росстатом в сторону понижения на 0,3 п.п. в связи с получением информации об объемах производства продукции за 9 месяцев по данным статистических учреждений.

Рынок труда

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) **снизился до 6,3% с 6,4% в августе** (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы).

Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад **реальных располагаемых доходов населения** в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе.

Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 121,9 млн. тонн, что на 12,1 % выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5 %).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября был на 31,4 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей – на -0,6 % (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1 %. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1 % г/г с 5,2 % г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3 % г/г (0,4% г/г в августе).

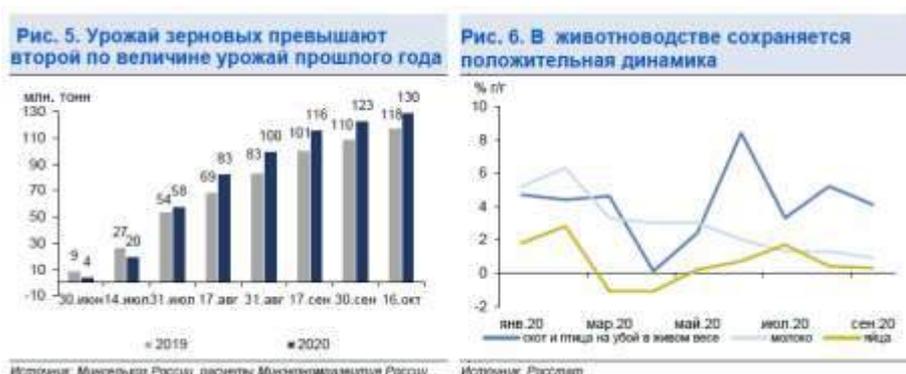


Таблица 1. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обработывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы								
в % к рабочей силе (SA)	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

О динамике промышленного производства. Октябрь 2020 года

В октябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 г. и январь–август 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства¹. Были учтены изменения респондентами ранее представленной оперативной информации за первые 8 месяцев текущего года, данные первой оценки годовых отчетов респондентов за 2019 год, актуальные коэффициенты досчета объемов производства на малый бизнес.

По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2019 год был повышен до 3,3% с 2,3% ранее, за 1кв20 – до 2,9% г/г с 1,5% г/г, за 2кв20 – до -6,5% г/г с -8,5% г/г. Спад промышленного производства в июле оценивается на уровне -5,9% г/г (-8,0% г/г ранее), в августе – на уровне -4,2% г/г (-7,2% г/г ранее).

Изменения затронули все укрупненные отрасли промышленности, однако были наиболее выраженными в обрабатывающей промышленности. Так, годовые темпы роста обрабатывающих отраслей в 1кв20 были повышены на 2,1 п.п. (до 5,9% г/г), во 2кв20 – на 2,8 п.п. (до -5,1% г/г).

Вместе с тем масштаб падения в обрабатывающей промышленности (в терминах последовательных приростов) в период действия жестких ограничительных мер в апреле–мае практически не изменился: по уточненным данным, как и по данным до пересмотра, в мае выпуск был на 11,9% ниже, чем в марте. При этом уточненные данные указывают на более динамичное восстановление в летние месяцы: +16,7% в августе по сравнению с маем (ранее: +14,0%).

В сентябре восстановление промышленного производства приостановилось (-5,0% г/г после -4,2% г/г в августе).

В обрабатывающей промышленности после нескольких месяцев устойчивого восстановления в сентябре наблюдалось ухудшение динамики (до -1,6% г/г после роста на 0,4% г/г в августе).

Отрицательный вклад в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре внесла нефтепереработка (-4,6% г/г), машиностроительный комплекс (-4,4% г/г), металлургия (-1,6% г/г). Вместе с тем поддержку динамике обрабатывающих отраслей оказывали пищевая промышленность (+2,2% г/г) и химический комплекс (+8,9% г/г). Положительные темпы роста также наблюдались в легкой промышленности (+5,3% г/г) и деревообработке (+0,2% г/г).

В добывающем комплексе спад остается существенным (-10,0% г/г в сентябре), несмотря на улучшение динамики по сравнению с августом. Сдерживающее влияние на выпуск добывающей промышленности по-прежнему оказывает сделка ОПЕК+, подразумевающая ограничение физических объемов добычи нефти в целях поддержки цен, и постепенный характер восстановления внешнего спроса.

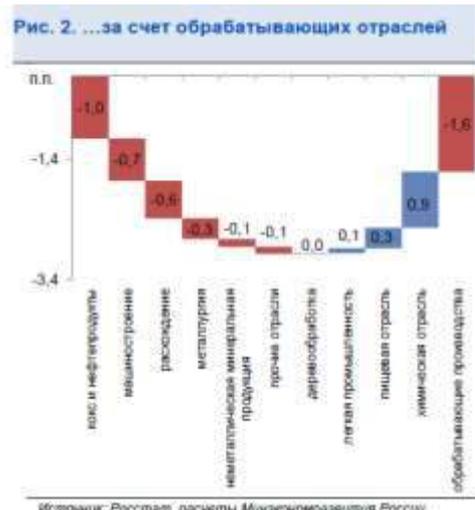


Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	яюн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Промышленное производство	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	-7,1	-7,9	-4,5	2,9	2,4	4,8	1,5	3,3
Добыча полезных ископаемых	-10,1	-10,6	-14,0	-8,8	-13,0	-12,5	-0,9	1,1	-0,2	3,1	0,6	3,4
Обрабатывающее производство	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	-3,0	-4,5	-7,6	5,9	5,9	7,6	4,2	3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,7	-3,4	-1,0	-3,4	-3,0	-1,1	-5,7	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,6	-5,2	-9,5	-10,4	-9,3	-8,2	-12,7	-0,3	-5,7	3,3	2,2	2,9

* на основе базисного 2018 года

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции за сентябрь 2020 года

В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции за

август 2020 года»). Сезонная дефляция ускорилась до $-0,07\%$ м/м с $-0,04\%$ м/м месяцем ранее, но оказалась меньше, чем в сентябре 2019 года ($-0,16\%$ м/м). Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до $0,27\%$ м/м SA1 ($0,40\%$ м/м SA в августе).

Основной вклад в сентябрьскую дефляцию внесло снижение цен на продовольственные товары ($-0,4\%$ м/м после $-0,8\%$ м/м в августе). Темпы снижения цен на плодоовощную продукцию в сентябре были сопоставимы с прошлогодними ($-6,2\%$ м/м по сравнению с $-6,3\%$ м/м в сентябре 2019 года). Инфляция в сегменте продовольственных товаров с исключением плодоовощной продукции сохранилась на уровне июля–августа ($0,3\%$ м/м, с исключением сезонности – также $0,3\%$ м/м SA).

Тенденции в сегментах непродовольственных товаров и услуг оказали разнонаправленное влияние на сентябрьскую инфляцию.

С одной стороны, темпы непродовольственной инфляции в сентябре увеличились до $0,6\%$ м/м после $0,4\%$ м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – до $0,5\%$ м/м SA после $0,4\%$ м/м SA соответственно). Основной вклад в ускорение роста цен в данном сегменте внесло произошедшее ослабление рубля. Так, умеренное увеличение темпов роста цен наблюдалось по товарным группам со значительной долей импорта, включая электротовары, легковые автомобили, одежду и обувь.

С другой стороны, сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказало снижение цен на услуги ($-0,4\%$ м/м, с исключением сезонного фактора цены сохранились на уровне августа). Сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта и на санаторно-оздоровительные услуги в сентябре оказалось более выраженным, чем в предшествующие годы ($-4,7\%$ м/м и $-7,0\%$ м/м соответственно), а сезонное удорожание в сегментах

образовательных услуг и услуг дошкольного воспитания, наоборот, было менее заметным.

В результате **монетарная инфляция**² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в сентябре замедлилась до $3,7\%$ м/м SAAR3 (в августе: $4,1\%$ м/м SAAR), вновь опустившись ниже целевого ориентира Банка России (4%).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в октябре рост цен составит **$0,2\%$ ($3,7\text{--}3,8\%$ г/г)**.

Рис. 1. Монетарная инфляция в сентябре вновь опустилась ниже целевого уровня

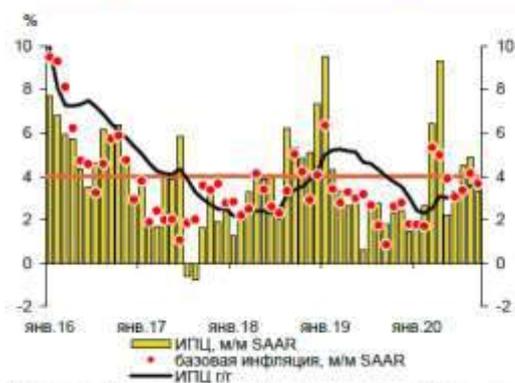


Рис. 2. Инфляция в годовом выражении незначительно ускорилась

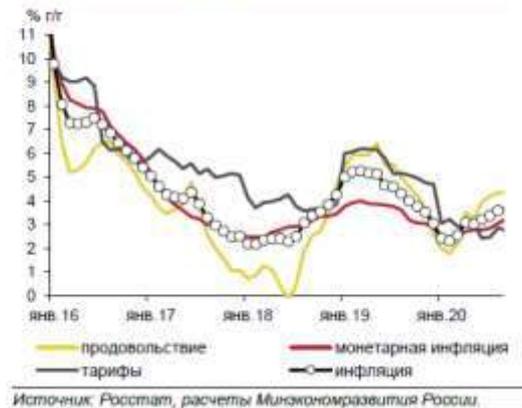


Таблица 1. Индикаторы инфляции

	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,0	0,4	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	3,9	3,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,3	0,0	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,1	3,0	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	2,5	2,5	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,4	0,4	1,0	0,1	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,1	3,0	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,0	2,8	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

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

**Основные экономические и социальные показатели Московской области
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2020 ГОДА**

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-июнь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹ июнь 2020 года в % к маю 2020 года	115,3	x	102,42
январь-июнь 2020 года в % к январю-июню 2019 года	106,4	x	96,5
Оборот организаций, млн. рублей	7454824,83	124,14	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	5492,53	90,34	...
обрабатывающие производства	1265525,53	103,54	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	149146,93	96,44	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	38593,53	106,14	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			

скот и птица в живом весе	153,3	97,1	104,0
молоко	349,5	105,0	103,6
яйца, млн. штук	65,5	98,5	100,5
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
июнь 2020 года в % к маю 2020 года	100,35	x	100,21
июнь 2020 года в % к июню 2019 года	102,41	x	103,2
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2020 года, рублей	4867,8	103,71	...
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2020 года, человек	129679	126,81	130,01
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2020 года, в процентах	3,0	x	...
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	4138,72	91,7	97,63
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-оборот	2180,2	64,1	...
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за май 2020 года, рублей	55754,6	99,5	104,0
май 2020 года в % к апрелю 2020 года	107,0	x	102,7
за январь-май 2020 года	55010,4	102,3	106,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2020 года, рублей	62986,8	101,4	...
май 2020 года в % к апрелю 2020 года	108,6	x	...
за январь-май 2020 года	61169,3	103,3	...
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2020 года, тыс. рублей	33818,0	147,91	90,81
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	1186065,1	94,82	93,62
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	3079026,1	94,32	...
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2020 года			
млн. рублей	189918,2	101,81,2	...
уровень запасов, дней торговли	43	95,61	...
Оборот общественного питания, млн. рублей	47425,6	77,22	...
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	213985,3	75,82	80,12
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	211281,6	103,52	99,52
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	2570,11	70,02	88,62
Строительство объектов социально-культурного назначения:			
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	1	50,0	...

<i>амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену</i>	3070	в 40,9 р.	...
<i>медицинские центры, кв. м</i>	5223,0	37,1	...
<i>дошкольные образовательные организации, мест</i>	705	41,7	...
<i>общеобразовательные организации, ученических мест</i>	2235	71,9	...
<i>профессиональные образовательные организации, кв. м. общей площади учебно-лабораторных зданий</i>	6959,0	-	...
<i>учреждения культуры клубного типа, мест</i>	595	-	...
<i>культурные сооружения, единиц</i>	1	-	...
<i>Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-апрель 2020 года, млн. рублей в фактических ценах</i>	179493,9	100,5	...
<i>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец апреля 2020 года, млн. рублей</i>			
<i>дебиторская</i>	2549990,8	104,31	...
<i>кредиторская</i>	3711223,8	102,91	...
<i>из неё просроченная</i>	59265,5	104,21	98,81
<i>Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец апреля 2020 года, млн. рублей</i>	114107,9	91,01	...
<i>из неё просроченная</i>	1108,7	110,21	...

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

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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 земельный участок общей площадью от 169 626 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий.

Объекты оценки расположены в Московской области, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка, коммуникации расположены по границе участка. Ближайшими застройками являются жилые и дачные строения, а так же промышленные объекты (склады). Инфраструктура района развита средне.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для размещения административных зданий. 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 Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Сергеевка, далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Дешевающий актив

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

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

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

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

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

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

Территории для бизнеса

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

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

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

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, рассказывает Лещев, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

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

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

Только жилье

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. По словам Терентьева, 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка восторженно встретили, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5–2 года назад, говорит Сергей Горяинов, руководитель

департамента загородной недвижимости Point Estate. У компании появились клиенты, которые рассматривают участки по 20–25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

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

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

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

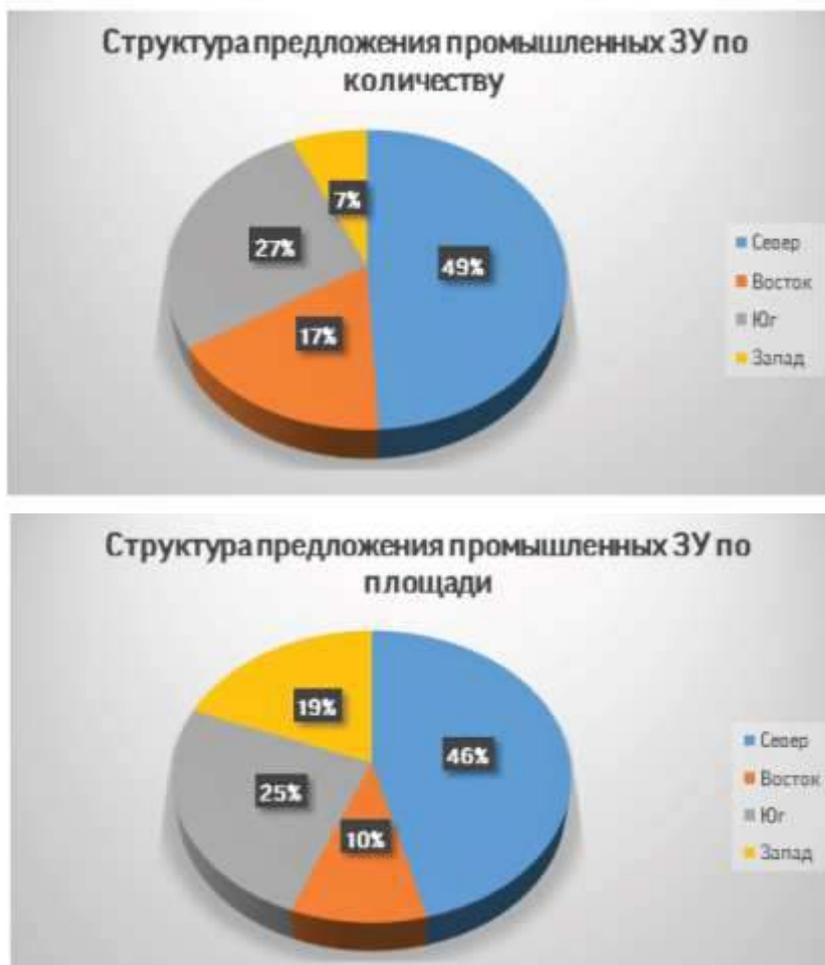
По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, по словам Кузнецова, официально банки предлагают такие кредиты,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

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

Обзор рынка промышленной земли

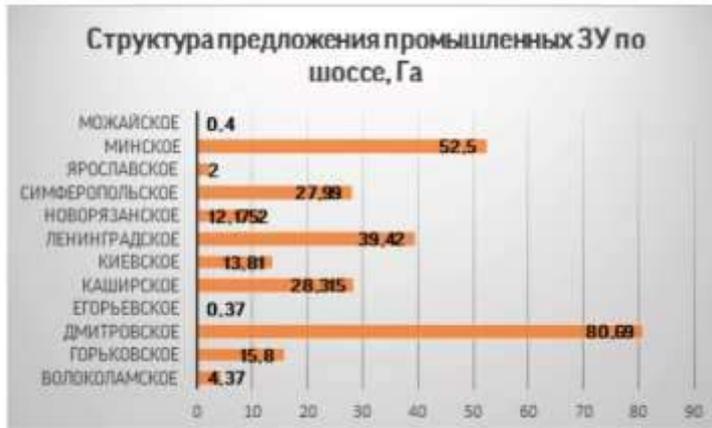
Предложение

В конце 2017 года на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Все данные участки относятся к рынку индустриальных земельных участков Московской области. Общая площадь предложенных к продаже земельных участков в Подмосковье составила на конец года 280,12 Га. Структура предложения в данном сегменте выглядит следующим образом:

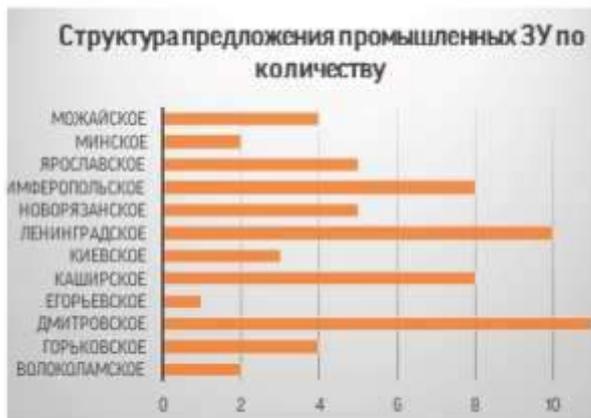


Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмосковья – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

Наибольшая площадь предложений по продаже незастроенных ЗУ обнаружена по Дмитровскому шоссе – 80,69 Га. На втором месте по площади предложения находится Минское шоссе – 52,5 Га, за ним расположилось Ленинградское шоссе – 39,42 Га:



По количеству предложения также лидирует Дмитровское шоссе, за ним следуют Ленинградское, Каширское и Симферопольское:



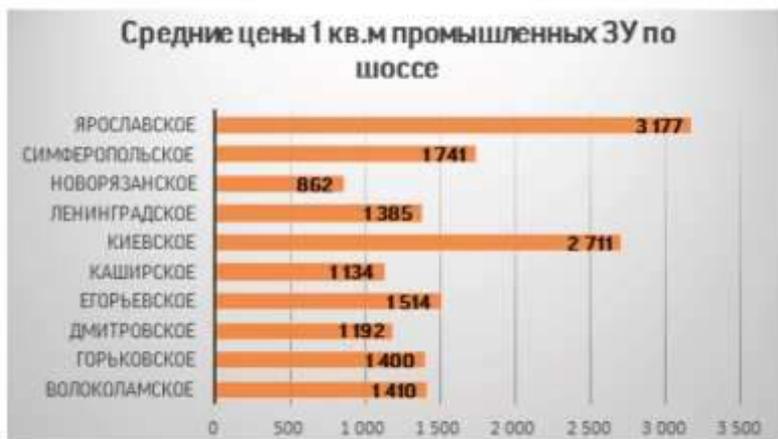
Спрос

Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается в Ленинском районе Подмосковья (Каширское направление), так как в этой области находится большое количество подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

Спрос на производственно-складские участки по Ленинградскому шоссе велик, что объясняется близостью международного аэропорта «Шереметьево». В районе аэропорта активно развивается транспортная инфраструктура, а также появляется все большее количество логистических комплексов и терминалов.

Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также пользуется большим спросом.

По средней стоимости 1 кв.м земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе. Во многом это связано с расположением по Ярославскому направлению города Пушкино. Несмотря на местоположение в 21 км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от средней стоимости «квадрата» в других районах Подмосковья. На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более, чем на 20%. Исключение составляет только Новорязанское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.



Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от удаленности предлагаемых к продаже земельных участков от МКАД приведено ниже:



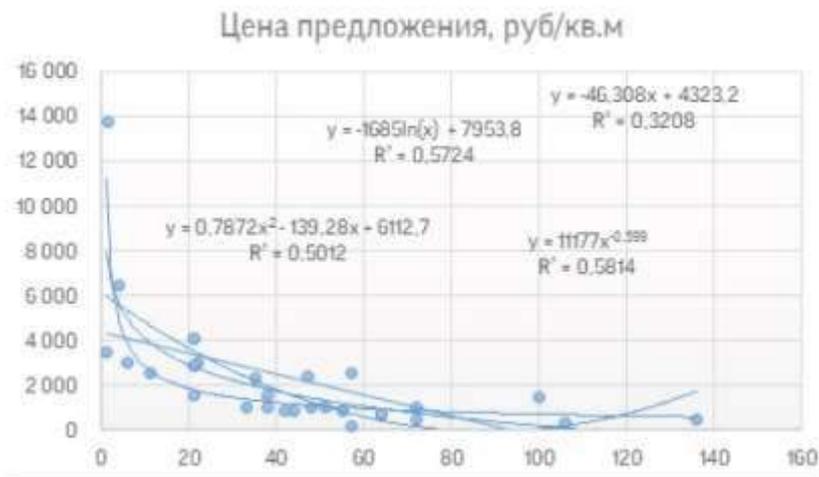
Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге, что значительно облегчает транспортировку грузов и сбыт товара.

Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от расположения участков относительно МКАД по направлениям:

Расстояние от МКАД, км	Север	Восток	Юг	Запад
1 - 20	3 516	4 083	2 410	недостаточно данных
20 - 40	2 163	1 140	2 067	недостаточно данных
40 - 60	1 333	1 030	1 413	недостаточно данных
60 - 100	877	1 171	898	недостаточно данных
более 100	400	нет данных	нет данных	недостаточно данных

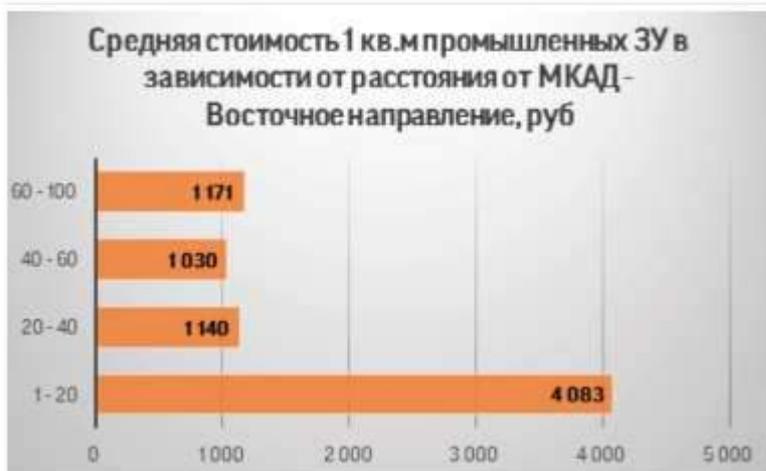
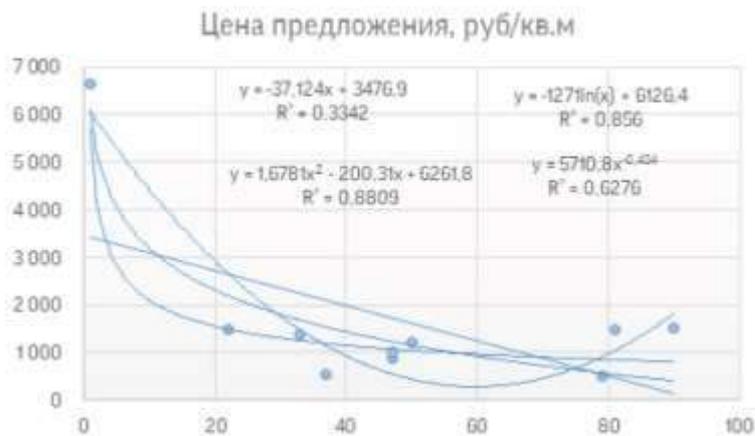
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

0А/0О	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,62	0,38	0,25	0,11
20 - 40	1,63	1,00	0,62	0,41	0,18
40 - 60	2,64	1,62	1,00	0,48	0,20
60 - 100	4,01	2,47	2,08	1,00	0,22
более 100	8,79	5,41	5,02	4,50	1,00



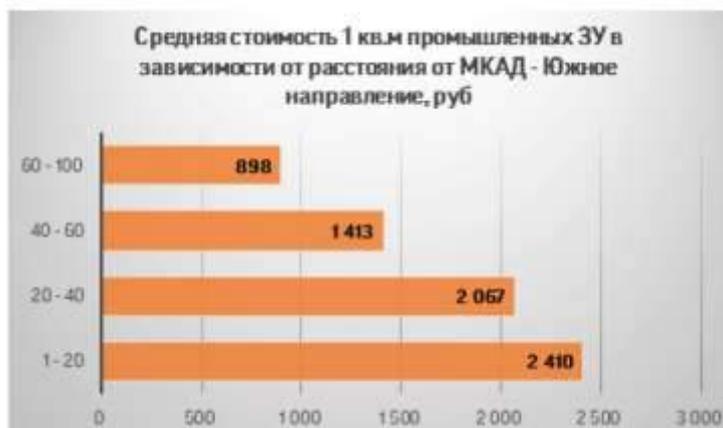
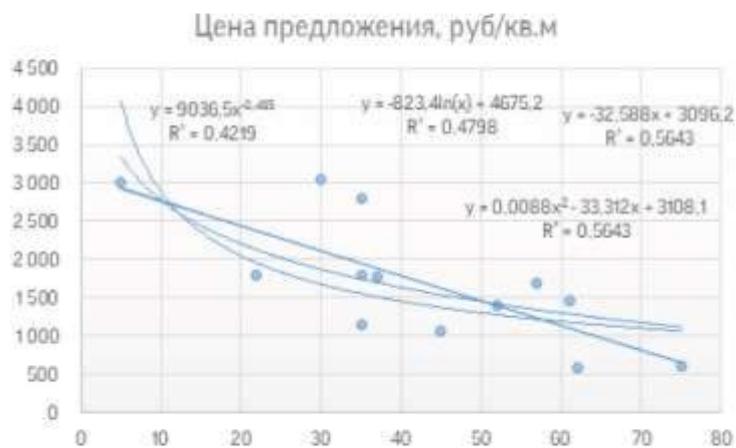
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

0А/0О	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,28	0,25	0,29	н/д
20 - 40	3,58	1,00	0,90	1,03	н/д
40 - 60	3,97	1,11	1,00	1,14	н/д
60 - 100	3,49	0,97	0,88	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00

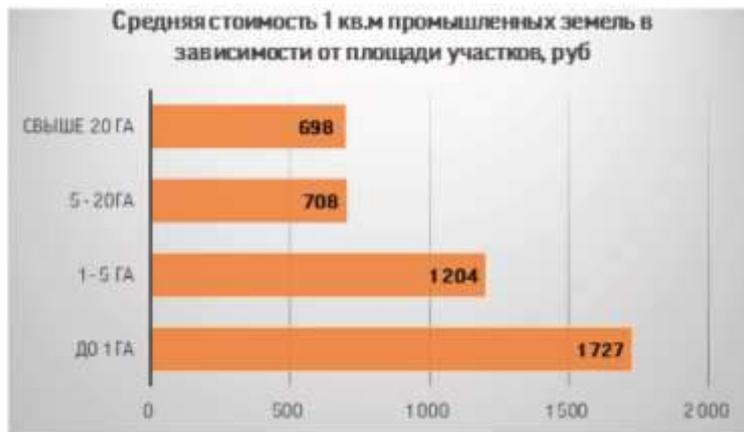


Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

0A/00	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,86	0,59	0,37	н/д
20 - 40	1,17	1,00	0,68	0,43	н/д
40 - 60	1,71	1,46	1,00	0,50	н/д
60 - 100	2,68	2,30	1,98	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00



Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от площади земельных участков, предлагаемых к продаже, приведено ниже:



Как видно из таблицы, наиболее высокую стоимость показывают земельные участки площадью до 1 Га. Чем больше земельный массив, тем дешевле стоимость 1 квадратного метра. В целом 1 кв.м земельным участком площадью до 1 Га на 43% превышает стоимость квадратного метра участка площадью от 1 до 5 Га. Участки площадью от 5 до 20 Га и более, в целом, по стоимости 1 квадратного метра близки.

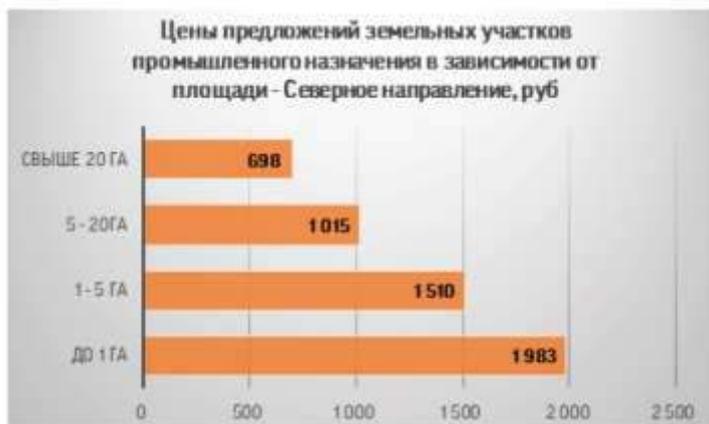
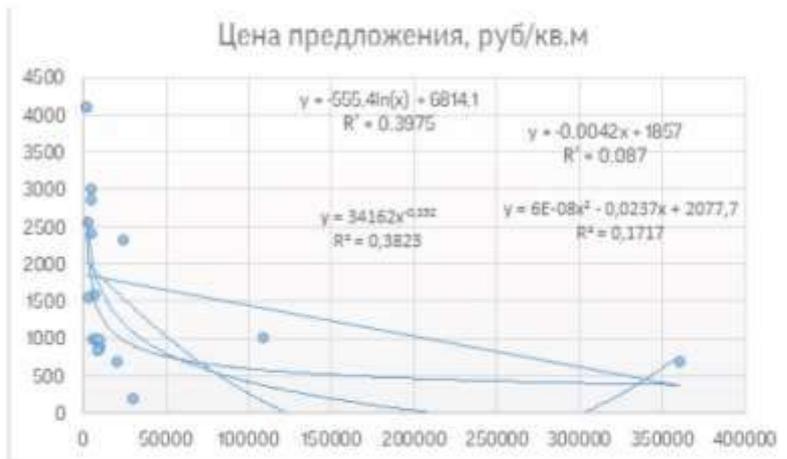
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от площади земельных участков по направлениям:

Площадь, кв.м	Север	Восток	Юг	Запад
до 1 Га	1983	1398	1801	недостаточно данных
1-5 Га	1510	1026	1075	недостаточно данных
5-20 Га	1015	500	610	недостаточно данных
Свыше 20 Га	698	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Анализ зависимости цен предложений земельных участков, предназначенных под строительство производственно-складских объектов, от площади участков, приведен ниже по Южному, Северному и Восточному направлениям Московской области в отдельности. Проведение такого анализа по Западному направлению МО не представляется возможным, так как обнаружено слишком малое количество предложений по продаже таких участков (менее 10), что делает анализ несостоятельным. Земельные участки, расположенные на расстоянии до 20 км от МКАД, исключены из анализа, так как выше было показано, что данные участки имеют стоимость 1 кв.м, в несколько раз превышающую все остальные, что может исказить результаты анализа.

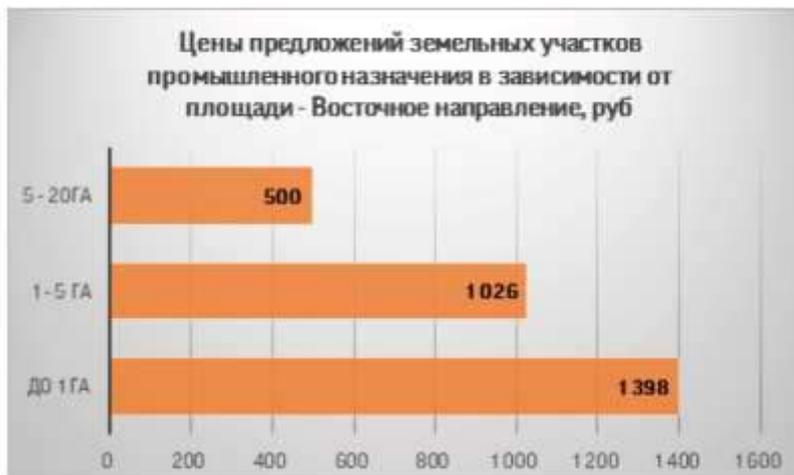
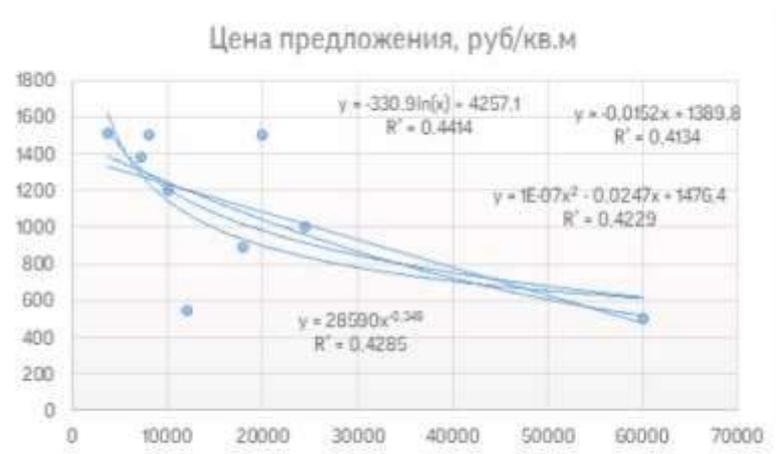
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,76	0,51	0,35
1 - 5 Га	1,31	1,00	0,67	0,46
5 - 20Га	1,95	1,49	1,00	0,69
Свыше 20 Га	2,84	2,16	1,45	1,00



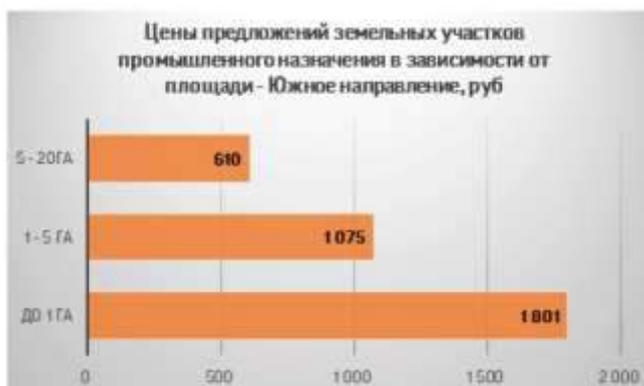
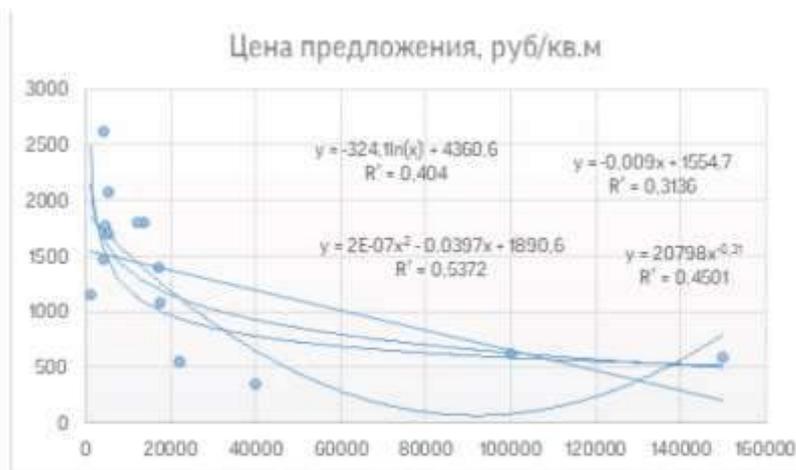
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,73	0,36	н/д
1 - 5 Га	1,36	1,00	0,49	н/д
5 - 20Га	2,80	2,05	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00



Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

0А/00	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,60	0,34	н/д
1 - 5 Га	1,68	1,00	0,57	н/д
5 - 20Га	2,95	1,76	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00



Источник: <https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pdf>

Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года

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

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

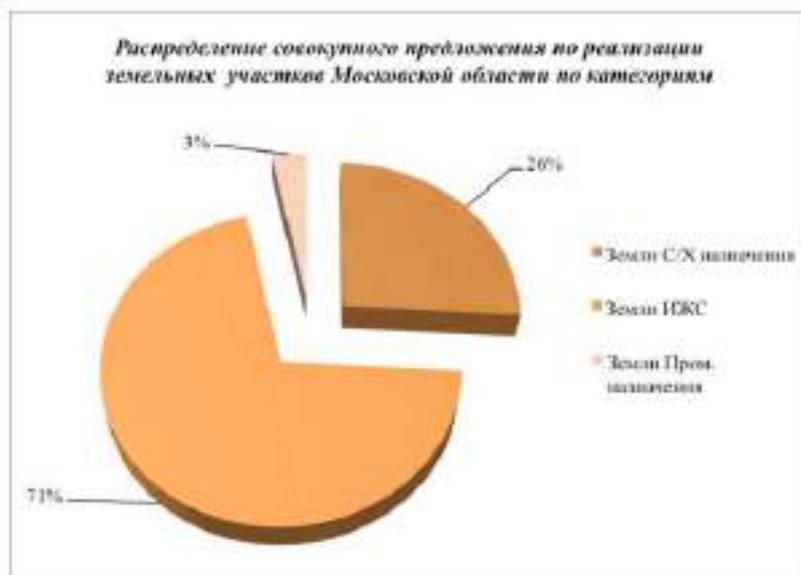


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на *Рисунке 2*, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

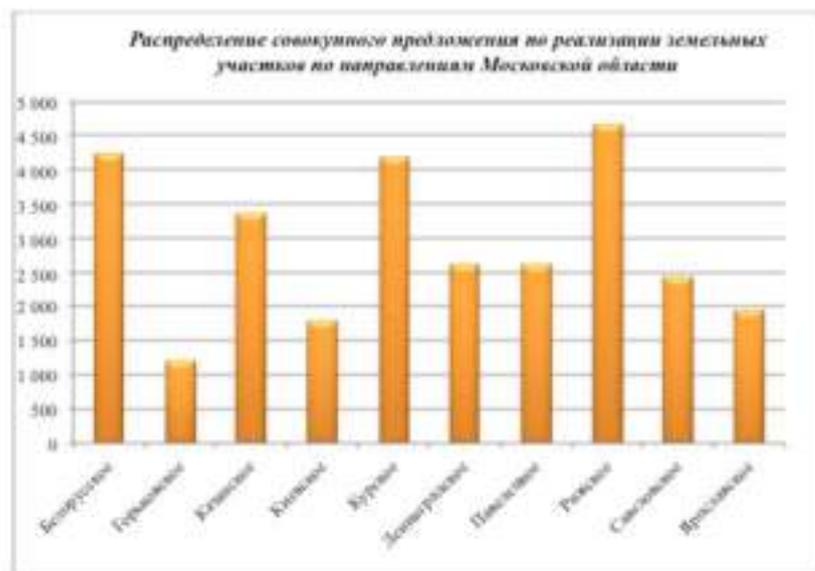


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. Ц/З			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Проч. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	381 184	318 464	68 126	1 188 905	681 544	144 038	1 493 183	643 932	119 814
2	Горьковское	323 795	114 521	75 831	394 141	182 124	61 942	608 761	249 203	109 811
3	Калужское	489 694	119 994	48 123	463 441	118 945	55 914	503 696	143 636	168 998
4	Коломенское	611 683	221 251	67 071	761 131	328 913	114 982	638 283	311 823	185 992
5	Курское	468 194	371 940	64 243	354 626	168 535	32 476	733 077	318 952	85 083
6	Ленинградское	478 185	137 717	36 723	628 311	149 017	78 193	462 185	218 942	104 960
7	Павловское	383 447	147 208	64 374	325 881	115 873	47 910	411 758	183 814	67 584
8	Раменское	772 392	423 808	89 642	1 162 225	491 049	82 986	318 318	328 125	67 127
9	Смоленское	443 281	149 421	44 342	486 240	239 772	68 741	586 696	183 149	99 283
10	Ярославское	484 912	188 384	68 873	307 429	177 838	79 884	342 189	198 038	58 846

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское,

Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 200	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	1 021 378	4 095 000	2 100 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	27 232	33 570	52 632	55 681
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	511 111	270 000	2 900 977	825 000	225 000
3	Киевское	min	62 500	2 200	1 757	79 567	18 000	5 384	131 379	10 883	38 455
		max	882 333	350 000	330 302	1 431 718	538 822	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Калужское	min	281 333	2 606	3 333	127 278	100 000	13 773	350 000	65 306	100 000
		max	1 666 667	830 364	233 333	2 404 762	1 065 000	781 333	1 784 872	780 000	288 889
5	Курское	min	183 333	18 438	6 272	188 333	7 907	7 000	13 065	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	380 000	2 809 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 888
6	Ленинградское	min	111 940	52 414	1 879	10 000	27 999	13 000	27 999	11 000	4 987
		max	1 898 878	642 714	307 167	4 000 000	581 233	313 843	1 880 000	1 000 000	257 143
7	Павловское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 327	8 148
		max	875 000	530 000	430 000	808 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 092	277 778	5 000	7 000	165 237	30 383	17 078
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 866 928	1 877 000	594 184	2 457 000	1 107 420	162 857
9	Самарское	min	121 428	1 338	1 100	354 286	28 333	28 000	380 000	61 798	25 920
		max	575 631	1 828 371	390 000	3 333 333	1 484 000	223 222	1 449 273	694 981	300 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 933	40 000	13 000	2 430	92 357	62 500	38 000
		max	8 030 303	1 500 000	1 000 000	2 434 365	835 714	416 667	2 063 000	906 230	88 000

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного

назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная** стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Автор: Аналитическая группа экспертов «Махуline»

Таблица 4 Анализ фактических цен предложений в районе расположения объекта

оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	300	100	100	170	170
Цена предложения, рублей	30 500 000	52 000 000	12 000 000	55 250 000	39 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 47	Московская область, Подольск, мкр. Климовск	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 45	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня
Описание	Кадастровый номер участка 50:55:0000000:67530 ВРИ: для объектов складского назначения, участок размежеван от 2-3 га. цена за сотку 150 000 руб. Получены все тех условия (газ, свет, вода, канализация). Собственник. Есть участки по 2 га.	Земельный участок правильной формы, размером 125м x 80м, с хорошей транспортной доступностью и подъездом (асфальт). Вид разрешенного использования: для строительства производственно-складского комплекса. На участке два склада, площадью по 500 кв.м, и офисное здание, площадью 130 кв.м. Есть проект на строительство 5-ти тысячного складского комплекса (проект оплачен). Центральные коммуникации (водоснабжение и водоотведение) оплачены и подведены к границе участка. Электрические мощности 600 кВт, распределительный узел в собственности.	. ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! 120 000 руб/сотка земли промышленно-складского назначения. Удобный съезд с М-2 (Симферопольское шоссе) с 2-х направлений, практически сразу при съезде. По градостроительным регламентам - это зона П (Производство и склады). Подъездная дорога с твердым покрытием для всех типов большегрузного транспорта. Получены Технические условия на подключения к центральным городским коммуникациям (Водоснабжение, водоотведение, газоснабжение). Электричество подведено 670 Квт, есть возможность увеличить до 2 Мвт. Рельеф участка ровный, с небольшим градусом уклона, находится на возвышенности. Без обременений. Участок можно увеличить до 5га и более. Возможна рассрочка в оплате.	Участки категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенное использование: для размещение промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра объектов придорожного сервиса . Полностью готовы к освоению в целях Вашего бизнеса. Участки смежные, расположены в 20 км от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе. Расположены участки в непосредственной близости к крупным населенным пунктам - г. Подольск и г. Климовск, которые исторически имеют промышленную специализацию, а также крайне удачное транспортное расположение, выезд на скоростное Симферопольское шоссе, а расположение в 20 км от Московской Кольцевой Автомобильной Дороги и 5 км от строящейся Центральной Кольцевой Автомобильной Дороги обеспечивает лучшую логистическую доступность к крупнейшему для большинства отраслей рынку России - Московскому региону. Преимущества: Участки смежные, вдоль одного проходит новая дорога, по границе вода, канализация (колодец в углу участка, ГАЗ через дорогу мощность зарезервирована, электрическая подстанция через дорогу 12000 руб/кВт. При покупке ДВУХ УЧАСТКОВ одновременно, ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ СКИДКА!!!	Предлагается к продаже от Собственника участок площадью 17029 кв.м. Земли населенных пунктов. Разрешенное использование : для размещения промышленных, складских объектов, делового центра. Участок находится на территории развитого технопарка Коледино в 20 км. от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе, в 5 км. от ЦКАД , что обеспечивает отличную логистическую доступность. Рядом торговые центры Метро, Леруа Мерлен, Глобус. Коммуникации по границе участка (вдоль дороги): газ , вода, канализация (имеются тех. условия). По договору о технологическом присоединении к электрическим сетям зарезервирована мощность в размере 660 кВт. Промышленные Подольск и Климовск - кадровый резерв и инфраструктура для деятельности Вашего предприятия. Возможен мотивированный торг.
Источник	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/168470502/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234000912/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/218806419/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/164814505/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/230764110/
Цена за 1 сот. рублей	101 666,67	520 000	120 000	325 000	229 411,77

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог № 11	Аналог № 12
Площадь, сот	1000	152	130	4 600	237	134	120
Цена предложения, рублей	367 924 500	25 080 000	17 000 000	1 523 207 430	40 000 000	33 500 000	4 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	деревня Большое Толбино, Подольский район, Московская область	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область	Лаговское сельское поселение, деревня Лаговское, Подольск, Московская область	деревня Большое Толбино, Подольский район, Московская область	деревня Алтухово, Подольский район, Московская область	деревня Коледино, Подольский район, Московская область	Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Львовский мкр
Описание	Продается участок площадью 10 га, промышленного назначения с возможностью заведения коммуникаций. Есть возможность увеличения площади участка до 46 га. Месторасположение: Московская область, Подольский район, в районе деревни Большое Толбино. Удобная транспортная доступность, 1 линия внутреннего кольца А-107.	Продажа земельного участка промышленного назначения с ГПЗУ на А-107, Дмитрово, г.о. Подольск, Москва. 37 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Асфальтированный подъезд. Возможность увеличения площади или межевание. Электричество по границе. ГПЗУ: под склады и производство.	Продается участок площадью 130 соток, примыкает к трассе Крым. Расположение: Московская область, г.о. Подольск, деревня Лаговское. Удобная транспортная доступность: Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД. Коммуникации: электроснабжение. Категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - промышленные земли (складские помещения). Оформлено в собственность.	Продается земельный участок общей площадью 46 га в Подольском районе Московской области, деревня Большое Толбино. Участок расположен на первой линии внутреннего кольца А-107. Участок межуется от 1 га. Удобная транспортная доступность, есть возможность заведения коммуникаций	Возможно размещение ЖБИ.	Продажа земли промышленного назначения в Подольском районе Московской области. Участок с возможностью подключения всех коммуникаций.	Симферопольское шоссе 30 км от МКАД, Подольск, мкр. Львовский. Участок 1.2 га, кроме капитальных строений. Участок 1.2 га / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов. Коммуникации - электричество 63 кВт, подключено; газ по границе участка; центральный водопровод; центральная канализация. Подъездная дорога: плиты. Необходимая инфраструктура: Приличное окружение. Общественный транспорт - ж/д станция Львовская в 10 минут пешком. Административная принадлежность: Московская область, городской округ Подольск (Подольский район). Симферопольское ш., 30 км от МКАД, пос. Львовский, Подольского района, 1,2 га все центральные коммуникации, категория земли населенных пунктов, свет 63 кВт, центральное водоснабжение, центральная канализация, получены ТУ на газ. Можно под парковку, стоянку, автошколу, склады, под сельхоз. назначение, кроме капитальных строений.
Источник	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_sklad_v_bols_hom_tolbino_10_ga/	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_zemlya_s_gpzu_1_52_g_a_dmitrovo_a_107/	https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-podolsk-196103837	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_pod_razmeshchenie_sklada_v_bolshom_tolbino_46_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_altukhovo_2_37_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_koledino_1_34_ga/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/225349540/
Цена за 1 сот, рублей	367 925	165 000	130 769	331 132	169 492	250 000	33 334
Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 33 334 до 520 000 рублей							

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.

4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

Таблица 8. Таблица корректировочных коэффициентов для 3У производственно-складского назначения по ofertам

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

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

Этаж, кв. м	Адрес, домовой, кв.																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
1	1,00	1,18	1,35	1,52	1,69	1,87	2,04	2,21	2,39	2,56	2,73	2,90	3,07	3,24	3,41	3,58	3,75	3,92	4,09	4,26	4,43	4,60	4,77	4,94	5,11	5,28	5,45	5,62	5,79
2	1,00	1,00	1,17	1,34	1,51	1,68	1,85	2,02	2,19	2,36	2,53	2,70	2,87	3,04	3,21	3,38	3,55	3,72	3,89	4,06	4,23	4,40	4,57	4,74	4,91	5,08	5,25	5,42	5,59
3	1,00	0,84	1,00	1,16	1,32	1,48	1,64	1,80	1,96	2,12	2,28	2,44	2,60	2,76	2,92	3,08	3,24	3,40	3,56	3,72	3,88	4,04	4,20	4,36	4,52	4,68	4,84	5,00	5,16
4	1,00	0,68	0,75	1,00	1,16	1,32	1,48	1,64	1,80	1,96	2,12	2,28	2,44	2,60	2,76	2,92	3,08	3,24	3,40	3,56	3,72	3,88	4,04	4,20	4,36	4,52	4,68	4,84	5,00
5	1,00	0,52	0,57	0,75	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48	1,60	1,72	1,84	1,96	2,08	2,20	2,32	2,44	2,56	2,68	2,80	2,92	3,04	3,16	3,28	3,40	3,52	3,64	3,76	3,88
6	1,00	0,36	0,40	0,45	0,60	0,65	0,80	0,85	1,00	1,05	1,20	1,25	1,40	1,45	1,60	1,65	1,80	1,85	2,00	2,05	2,20	2,25	2,40	2,45	2,60	2,65	2,80	2,85	3,00
7	1,00	0,20	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24
8	1,00	0,10	0,10	0,12	0,14	0,16	0,18	0,20	0,22	0,24	0,26	0,28	0,30	0,32	0,34	0,36	0,38	0,40	0,42	0,44	0,46	0,48	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62
9	1,00	0,18	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24
10	1,00	0,17	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24
11	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
12	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
13	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
14	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
15	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
16	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
17	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
18	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
19	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
20	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
21	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
22	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
23	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
24	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
25	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
26	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
27	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
28	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
29	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
30	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
31	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
32	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
33	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32
34	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,76	1,84	1,92	2,00	2,08	2,16	2,24	2,32

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

Этаж, кв. м	Адрес, домовой, кв.																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
1	1,00	1,27	1,53	1,80	2,06	2,32	2,58	2,84	3,10	3,36	3,62	3,88	4,14	4,40	4,66	4,92	5,18	5,44	5,70	5,96	6,22	6,48	6,74	7,00	7,26	7,52	7,78	8,04	8,30
2	1,00	1,00	1,16	1,32	1,48	1,64	1,80	1,96	2,12	2,28	2,44	2,60	2,76	2,92	3,08	3,24	3,40	3,56	3,72	3,88	4,04	4,20	4,36	4,52	4,68	4,84	5,00	5,16	5,32
3	1,00	0,80	1,00	1,16	1,32	1,48	1,64	1,80	1,96	2,12	2,28	2,44	2,60	2,76	2,92	3,08	3,24	3,40	3,56	3,72	3,88	4,04	4,20	4,36	4,52	4,68	4,84	5,00	5,16
4	1,00	0,64	0,75	1,00	1,16	1,32	1,48	1,64	1,80	1,96	2,12	2,28	2,44	2,60	2,76	2,92	3,08	3,24	3,40	3,56	3,72	3,88	4,04	4,20	4,36	4,52	4,68	4,84	5,00
5	1,00	0,48	0,53	0,75	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48	1,60	1,72	1,84	1,96	2,08	2,20	2,32	2,44	2,56	2,68	2,80	2,92	3,04	3,16	3,28	3,40	3,52	3,64	3,76	3,88
6	1,00	0,32	0,36	0,45	0,60	0,65	0,80	0,85	1,00	1,05	1,20	1,25	1,40	1,45	1,60	1,65	1,80	1,85	2,00	2,05	2,20	2,25	2,40	2,45	2,60	2,65	2,80	2,85	3,00
7	1,00	0,20	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24
8	1,00	0,18	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24
9	1,00	0,18	0,24	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68	1,7							

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Препъ-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	0,710	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	0,108	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ПША, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Офферты							
1.1.	Офисно-административные	РС = 342 028*(Расстояние от центра) ^{-1,138}	0,803	0,896	руб./кв. м	км	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ПША = 182 168*(Расстояние от центра) ^{-1,087}	0,706	0,840	руб./кв. м	км	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) ^{-1,112}	0,882	0,938	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.4.	Торговое	ПША = 187 877*(Расстояние от центра) ^{-0,929}	0,776	0,880	руб./кв. м	км	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) ^{-0,607}	0,840	0,916	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.6.	Производственное	ПША = 42 811*(Расстояние от центра) ^{-0,568}	0,792	0,855	руб./кв. м	км	Высокая
2 Московская область							
Офферты							
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) ^{-0,38}	0,779	0,882	руб./кв. м	км	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) ^{-0,617}	0,765	0,874	руб./кв. м	км	Высокая
3 Ленинградская область							
Офферты							
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) ^{-0,749}	0,828	0,910	руб./кв. м	км	Очень высокая
4 Ярославль							
Офферты							
4.1.	Производственное	РС = 10 615*(Расстояние от центра) ^{-1,027}	0,917	0,957	руб./кв. м	км	Очень высокая

*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

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

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Цenam на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 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	Иювенерно-геологические условия	0,06
11	Асфальтирование участка	0,06

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МКЖ

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенные 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 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 ⁵						
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	0,68	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	1,09	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,75	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под М.И.С. 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	1,25	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,25
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,68	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: «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 стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городские коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к п. вокзала	Удалены на 0,3-0,5 км	0...18%	Городы РФ
2	Городские коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удалены на 0,3-0,4 км	0...14%	Москва, С-П
3	Городские коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к основным транспортным	Удалены на 0,3-0,5 км	0...6%	Городы РФ
4	Городские коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к основным транспортным	Удалены на 0,1-0,2 км	различия не выявлены	Москва, С-П
5	Городские коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие район паркин	Удалены на 0,3-0,5 км	различия не выявлены	Москва, С-П
6	Городские коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие паркингов: садов на участке	Отсутствие паркингов: садов	различия не выявлены	Москва, С-П
7	Городские коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Есть ИРД	9...20%	Москва, С-П, М.О.
8	Городские коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического наследия	Удаленность от объектов до 0,5 км	0...7%	Москва, С-П
9	Городские коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (заводов, фабрик)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км	0...27%	Москва, С-П
Земли населенных пунктов					
1	Под ж.д. с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	М.О.
2	Под ж.д. с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...10%	М.О.
3	Под ж.д. с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
4	Под ж.д. с.	Наличие культурно-исторического наследия	Удаленность от объектов до 1,5 км	0...17%	М.О.
5	Под ж.д. с.	Наличие район паркин	Удалены на 0,3-0,5 км	0...11%	М.О.
6	Под ж.д. с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...10%	М.О.
7	Под ж.д. с.	Наличие район федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	7...19%	М.О.
8	Под ж.д. с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовой, гравийной	0...7%	М.О.
9	Под ж.д. с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...29%	М.О.
Земли населенных пунктов до 10 км. от города					
1	Под коттеджную застройку	Наличие обшей канализации	Отсутствие обшей канализации	7...15%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие район централизованной или индивидуальной	Водопровод 2 км	0...10%	М.О.
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		трассу			
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовой, гравийной	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 участка	Есть охрана	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	
Цены предложений объектов			
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%	10,8%	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	
Цены предложений объектов			
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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснояр	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)	3-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (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)	3-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-15 (11,5)
Самарская	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	3-8 (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	10,5	11,3
Меньше города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максималные – в июне и декабре.

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

ВЫВОДЫ: Основываясь на анализе рынка недвижимости можно сделать следующий вывод: Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 33 334 – 520 000 руб./ кв. м рублей за сотку, в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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 неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

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

развития.

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

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий.

В соответствии с ч. 1,2 ст. 88 Земельного кодекса РФ:

1. Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для размещения административных зданий

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

На свободном земельном участке возможно строительство объектов промышленного назначения.

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

Правоустановка: Ввиду протеста жителей совет депутатов отклонил предложения по изменению ВРИ участка, что делает его практически непригодным для коммерческого использования. Для смены ВРИ потребуются разработка ППТ, с прохождением публичных слушаний, внесение соответствующих изменений в ПЗЗ и Генплан г.о. Подольск. Все эти изменения потребуют 1,5 – 2 года с непрогнозируемым результатом.

Заезд на участок: Для полноценного использования участка требуется заезд/выезд на «Южный обход г.о. Подольск». Учитывая, что участок отделен от южного обхода проектируемой линией скоростного трамвая, то потребуются развязка в двух уровнях ориентировочной стоимостью 1,5 млрд. руб.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 2 года и потребуются вложений не менее 1,5 млрд. руб.

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

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

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

Таблица 5

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная допустимость	-	+	-
Физическая возможность	+	+	-
Экономическая целесообразность	-	+	-
Максимальная эффективность	+	+	-
Итого	2	4	0

Выводы:

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

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его текущее использование., с учетом дисконтирования объектов по ставке дисконтирования равной прибыли предпринимателя для достижения его наилучшего использования, со сроком дисконтирования равным 2 года, в течении которых будут произведены работы по улучшению инфраструктуры, в соответствии с информационной справкой №1078 от 21 мая 2020 года.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

стоимости аналогов подобных оцениваемым (на основании информации, взятых из открытых источников);

техническом состоянии и наличие дефектов объектов аналогов (на основании информации взятой из открытых источников).

Доходный подход

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

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_j – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной), %;

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – 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:

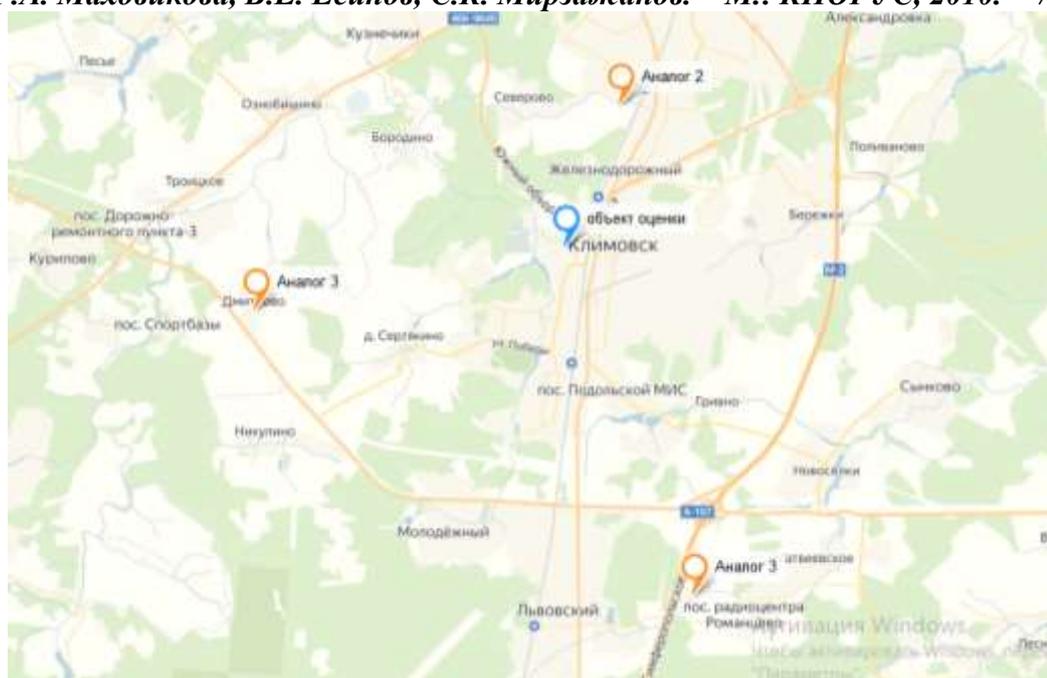
- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

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. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752с.



Расчет справедливой стоимости земельных участков общей площадью до 100 сот

Таблица 6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		25 080 000	19 000 000	40 000 000
Источник информации			https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_zemlya_s_gpzu_1_52_ga_dmitrovo_a_107/	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_proizvodstvennyy_sklad_1_ga_v_podolske/	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_altukhovo_2_37_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		25 080 000	19 000 000	40 000 000
Общая площадь, сот.	сот	До 100	152	100	237
Цена за ед. площади	руб/сот		165 000	190 000	169 492
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		165 000	190 000	169 492
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		165 000	190 000	169 492
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	150 000,42
Дата продажи (дата оценки)		ноябрь 2020	ноябрь 2020	ноябрь 2020	ноябрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	150 000,42
Местоположение		деревня Сергеевка, Подольский район, Московская область Шоссе:Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:25 км	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область Шоссе:Варшавское шоссе От МКАД:37 км	Подольск, городской округ Подольск, Московская область оссе:Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:28 км	деревня Алтухово, Подольский район, Московская область Шоссе:Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:30 км
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	150 000,42
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	До 100	152	100	237
Корректировка	%		+11%	0%	+11%
Скорректированная цена	руб/сот		162 087,75	168 150,00	166 500,47
Назначение		для размещения административных зданий	Земли под склады Земли под производство Земли под производственно-складские комплексы	Земли под склады и производство.	Земли под производственно-складские комплексы Земли под склады Земли под производств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		162 087,75	168 150,00	166 500,47
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		162 087,75	168 150,00	166 500,47
Инженерные коммуникации		по границе	По границе	По границе	по границе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		162 087,75	168 150,00	166 500,47
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	Руб.		0	0	0
Цена за ед. общей площади	руб/сот		162 087,75	168 150,00	166 500,47
Корректировка на отсутствие инфраструктуры			0,45043016	0,45043016	0,45043016
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки (Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов* Корректировка на отсутствие			73 009,21	75 739,83	74 996,83

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
инфраструктуры)					
Количество корректировок			3	2	3
1/ n			0,3333333333	0,5	0,3333333333
Сумма (1/ n)			1,166666667		
Весовые коэффициенты			0,285714286	0,428571429	0,285714286
Цена за ед. общей площади	руб/сот		74 747,37		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		747,47		

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 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснояр	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)	3-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-8 (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)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тюмень	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Уфа	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,8	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне: -11,5%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: до 100 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 152, 100, 237 сот.

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

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 ноябре 2020 года. Корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации

Объект оценки не отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017, <http://www.areall.ru>.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, сложных по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2.4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5.6.7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3.9.13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоквартирным жильем)

Таблица 64. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,05	1,10
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,03	1,08
коммуникации подведены от существующих сетей	0,95	0,98	1,00	1,05
Возможно увеличение мощности	0,91	0,93	0,95	1,00

Таблица 69. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются техусловия	0,98	1,00	1,03	1,04
коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, дополнительно автономных	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 74. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРН 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,03	1,03
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,99	1,00	1,02	1,02
коммуникации подведены от существующих сетей	0,97	0,98	1,00	1,00
наличие очистных сооружений	0,97	0,98	1,00	1,00

Водоотведение - составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твёрдых и жидких продуктов жизнедеятельности человека,

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,06	1,07
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,94	0,96	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 8

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	По границе	По границе	по границе
Коэффициент электричество	1	1	1	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1
Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	1	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_э * K_в * K_к * K_г$				
Корректировка= $(Ca/Coo-1)*100\%$				

Корректировка на отсутствие развитой инфраструктуры в районе объекта оценки:

Полученный результат, необходимо скорректировать с учетом допущения прописанного в задании на оценку: для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через два года.

Справедливая стоимость определялась путем дисконтирования.

Формула дисконтирования денежных потоков

$$CFd = \frac{CF_N}{(1+D)^N}$$

Где

CF_n- стоимость полученного результата, с учетом развитой инфраструктуры в районе объекта оценки;

n- количество лет , через которое будет развиваться инфраструктура данного района.

Согласно допущениям в задании на оценку, n равняется 2 годам.

D- ставка дисконтирования, равной ставки прибыли предпринимателя, которую он не будет терять в течении срока производимых работ по улучшению территории согласно информационной справкой №1078 от 21 мая 2020 года

Ставка дисконтирования определялась согласно пункту 48 МСФО-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016):

Предприятие, удерживающее группу финансовых активов и финансовых обязательств, подвергается рыночным рискам (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) и кредитному риску (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) каждого из контрагентов. Если предприятие управляет такой группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе своей чистой подверженности рыночным рискам или кредитному риску, предприятие имеет право применять исключение, предусмотренное в настоящем стандарте в отношении оценки справедливой стоимости. Данное исключение позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на основе цены, которая была бы получена при продаже чистой длинной позиции (то есть актива) за принятие конкретного риска или при передаче чистой короткой позиции (то есть обязательства) за принятие конкретного риска при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Соответственно, предприятие должно оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств с учетом того, как участники рынка оценили бы чистую подверженность риску на дату оценки.

В данном случае за ставку дисконтирования принимаем прибыль предпринимателя для складов терминалов(так как они располагаются на индустриальных землях(промышленных). Прибыль предпринимателя была взята из справочника СРД №26 от 2020 года.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Ковстр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Вышний износ*	
				Май 2019 г.	Май 2020 г.
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	5	8
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	62	64
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	45	49

Согласно справочнику прибыль предпринимателя для складов-терминалов составляет: 49% Расчет справедливой стоимости одной сотки земельного участка:

Таблица 9

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 сотки с учетом развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		162 087,75	168 150,00	166 500,47
Стоимость 1 сотки с учетом отсутствия развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		73 009,21	75 739,83	74 996,83

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{162\,087,75}{(1+49\%)^2} = 73\,009,21 \text{ руб./сот.}$$

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{168\,150,00}{(1+49\%)^2} = 75\,739,83 \text{ руб./сот.}$$

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{166\,500,47}{(1+49\%)^2} = 74\,996,83 \text{ руб./сот.}$$

Корректировка равняется: коэффициенту: $1/((1+49\%)^2) = 0,45043016$

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 ; $\sum \frac{1}{BK_i}$

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

Расчет весов (V_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.

Расчет справедливой стоимости земельных участков общей площадью от 100-250 сот

Таблица 10

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		25 080 000	19 000 000	40 000 000
Источник информации			https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_zemlya_s_gpzu_1_52_ga_dmitrovo_a_107/	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_proizvodstvennyy_sklad_1_ga_v_podolske/	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_altukhovo_2_37_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		25 080 000	19 000 000	40 000 000
Общая площадь, сот.	сот	От 100-250	152	100	237
Цена за ед. площади	руб/сот		165 000	190 000	169 492
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		165 000	190 000	169 492
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		165 000	190 000	169 492
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	150 000,42
Дата продажи (дата оценки)		ноябрь 2020	ноябрь 2020	ноябрь 2020	ноябрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	150 000,42
Местоположение		деревня Сергеевка, Подольский район, Московская область Шоссе:Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:25 км	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область Шоссе:Варшавское шоссе От МКАД:37 км	Подольск, городской округ Подольск, Московская область оссе:Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:28 км	деревня Алтухово, Подольский район, Московская область Шоссе:Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:30 км

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	150 000,42
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	100-250	152	100	237
Корректировка	%		0%	-10%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	151 335,00	150 000,42
Назначение		для размещения административных зданий	Земли под склады Земли под производство Земли под производственно-складские комплексы	Земли под склады и производство.	Земли под производственно-складские комплексы Земли под склады Земли под производств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	151 335,00	150 000,42
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	151 335,00	150 000,42
Инженерные коммуникации		по границе	По границе	По границе	по границе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	151 335,00	150 000,42
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	Руб.		0	0	0
Цена за ед. общей площади	руб/сот		146 025,00	151 335,00	150 000,42
Корректировка на отсутствие инфраструктуры			0,45043016	0,45043016	0,45043016
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки (Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов* Корректировка на отсутствие инфраструктуры)			65 774,06	68 165,85	67 564,71

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Количество корректировок			2	3	2
1/ n			0,5	0,333333333	0,5
Сумма (1/ n)			1,333333333		
Весовые коэффициенты			0,375	0,25	0,375
Цена за ед. общей площади	руб/сот		67 043,50		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		670,44		

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 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

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

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

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне: -11,5%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: 100-250 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 152, 100, 237 сот.

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

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 11

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	100-250	152	100	237
Общая площадь, га	1-2,5	1,7	1	2.37
Коэффициент	1	1	0,9	1
Корректировка		0%	-10%	0%

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД.

Расстояние от МКАД, км	Север	Восток	Юг	Запад
1 - 20	3 516	4 083	2 410	недостаточно данных
20 - 40	2 163	1 140	2 067	недостаточно данных
40 - 60	1 333	1 030	1 413	недостаточно данных
60 - 100	877	1 171	898	недостаточно данных
более 100	400	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги и объект оценки находятся в диапазоне от 20-40 км от МКАДа

Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,

Таблица соответствия классам земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям и соответствием Земельный кодекс РФ (ЗКУ)	Значение виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с классом участка)	№№ ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов (земли промышленности)	Земельный участок для размещения объектов в застройке; Земельный участок для размещения промышленных и складских объектов, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения; Земельный участок для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения; Земельный участок для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения; Земельный участок для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения; Земельный участок для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения; Земельный участок для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения;	05/4 2.8.15-11, 13

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 ноябре 2020 года. Корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации

Объект оценки не отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017, <http://www.areall.ru>.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоквартирным жильем)

Таблица 64. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,05	1,10
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,03	1,08
коммуникации подведены от существующих сетей	0,95	0,98	1,00	1,05
Возможно увеличение мощности	0,91	0,93	0,95	1,00

Таблица 69. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются техусловия	0,98	1,00	1,03	1,04
коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, дополнительно автономных	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 74. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРН 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,03	1,03
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,99	1,00	1,02	1,02
коммуникации подведены от существующих сетей	0,97	0,98	1,00	1,00
наличие очистных сооружений	0,97	0,98	1,00	1,00

Водоотведение - составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твёрдых и жидких продуктов жизнедеятельности человека,

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,06	1,07
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,94	0,96	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 12

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	По границе	По границе	по границе
Коэффициент электричество	1	1	1	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1
Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	1	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_э * K_в * K_к * K_г$				
Корректировка = $(Ca/Coo-1) * 100\%$				

Корректировка на отсутствие развитой инфраструктуры в районе объекта оценки:

Полученный результат, необходимо скорректировать с учетом допущения прописанного в задании на оценку: для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через два года.

Справедливая стоимость определялась путем дисконтирования.

Формула дисконтирования денежных потоков

$$CFd = \frac{CF_N}{(1+D)^N}$$

Где

CF_n- стоимость полученного результата, с учетом развитой инфраструктуры в районе объекта оценки;

n- количество лет , через которое будет развиваться инфраструктура данного района.

Согласно допущениям в задании на оценку, n равняется 2 годам.

D- ставка дисконтирования, равной ставки прибыли предпринимателя, которую он не будет терять в течении срока производимых работ по улучшению территории согласно информационной справкой №1078 от 21 мая 2020 года

Ставка дисконтирования определялась согласно пункту 48 МСФО-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016):

Предприятие, удерживающее группу финансовых активов и финансовых обязательств, подвергается рыночным рискам (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) и кредитному риску (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) каждого из контрагентов. Если предприятие управляет такой группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе своей чистой подверженности рыночным рискам или кредитному риску, предприятие имеет право применять исключение, предусмотренное в настоящем стандарте в отношении оценки справедливой стоимости. Данное исключение позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на основе цены, которая была бы получена при продаже чистой длинной позиции (то есть актива) за принятие конкретного риска или при передаче чистой короткой позиции (то есть обязательства) за принятие конкретного риска при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Соответственно, предприятие должно оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств с учетом того, как участники рынка оценили бы чистую подверженность риску на дату оценки.

В данном случае за ставку дисконтирования принимаем прибыль предпринимателя для складов терминалов(так как они располагаются на индустриальных землях(промышленных). Прибыль предпринимателя была взята из справочника СРД №26 от 2020 года.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ*	
				Май 2019 г.	Май 2020 г.
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	5	8
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	62	64
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	45	49

Согласно справочнику прибыль предпринимателя для складов-терминалов составляет: 49%

Расчет справедливой стоимости одной сотки земельного участка:

Таблица 13

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 сотки с учетом развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		146 025,00	151 335,00	150 000,42
Стоимость 1 сотки с учетом отсутствия развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		65 774,06	68 165,85	67 564,71

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{146\,025,00}{(1+49\%)^2} = 65\,774,06 \text{ руб./сот.}$$

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{151\,335,00}{(1+49\%)^2} = 68\,165,85 \text{ руб./сот.}$$

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{150\,000,42}{(1+49\%)^2} = 67\,564,71 \text{ руб./сот.}$$

Корректировка равняется: коэффициенту: $1/((1+49\%)^2) = 0,45043016$

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, $\frac{V_i}{BK_i}$ где: BK_i – общая валовая коррекция i -ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам; $\sum \frac{V_i}{BK_i}$

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

Расчет весов (V_i) проведен по формуле:

$$V_i = \frac{\frac{V_i}{BK_i}}{\sum \frac{V_i}{BK_i}}$$

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

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: 119 680 000 рублей

В том числе:

Таблица 14

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка, руб. округленно
50:27:0020614:515	Сергеевка	20 798	670,44	13 943 811,12	13 940 000
50:27:0020614:516	Сергеевка	7 063	747,47	5 279 380,61	5 280 000
50:27:0020614:517	Сергеевка	5 086	747,47	3 801 632,42	3 800 000
50:27:0020614:518	Сергеевка	22 089	670,44	14 809 349,16	14 810 000
50:27:0020614:514	Сергеевка	15 956	670,44	10 697 540,64	10 700 000
50:27:0020614:520	Сергеевка	8 582	747,47	6 414 787,54	6 410 000
50:27:0020614:521	Сергеевка	5 931	747,47	4 433 244,57	4 430 000
50:27:0020614:522	Сергеевка	2 714	747,47	2 028 633,58	2 030 000
50:27:0020614:523	Сергеевка	15 701	670,44	10 526 578,44	10 530 000
50:27:0000000:133416	Сергеевка	14 912	747,47	11 146 272,64	11 150 000
50:27:0000000:133415	Сергеевка	17 881	670,44	11 988 137,64	11 990 000
50:27:0000000:133414	Сергеевка	12 908	747,47	9 648 342,76	9 650 000
50:27:0000000:133413	Сергеевка	8 837	747,47	6 605 392,39	6 610 000
50:27:0020614:519	Сергеевка	11 168	747,47	8 347 744,96	8 350 000
ИТОГО				119 670 848,47	119 680 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 15

Таблица 15

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	119 680 000
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 иерархий². Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 16

	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 17:

Таблица 17

№ 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	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

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

	при реализации подхода				
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 18

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

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельных участков, справедливая стоимость объекта оценки составляет:

119 680 000

(Сто девятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч рублей), без учета НДС³

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв. м	Стоимость участка, руб. округленно
50:27:0020614:515	Сергеевка	20 798+/-50	13 940 000
50:27:0020614:516	Сергеевка	7 063+/-29	5 280 000
50:27:0020614:517	Сергеевка	5 086+/-25	3 800 000
50:27:0020614:518	Сергеевка	22 089+/-52	14 810 000
50:27:0020614:514	Сергеевка	15 956+/-44	10 700 000
50:27:0020614:520	Сергеевка	8 582+/-32	6 410 000
50:27:0020614:521	Сергеевка	5 931+/-27	4 430 000
50:27:0020614:522	Сергеевка	2 714+/-18	2 030 000
50:27:0020614:523	Сергеевка	15 701+/-44	10 530 000
50:27:0000000:133416	Сергеевка	14 912+/-43	11 150 000
50:27:0000000:133415	Сергеевка	17 881+/-47	11 990 000
50:27:0000000:133414	Сергеевка	12 908+/-40	9 650 000
50:27:0000000:133413	Сергеевка	8 837+/-33	6 610 000
50:27:0020614:519	Сергеевка	11 168+/-37	8 350 000
ИТОГО			119 680 000

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

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

³ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник определения доли земельного участка

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

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

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

Ареал 3. Центры административных районов города: 0,4.

Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



TRUMAN
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Ehrhart, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гарри У. Эрдарт, д-р философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Соколова



Деловая литература
Balance Business Books
2007



Владельцы и торгаше агенты могут представлять свои собственные «законные услуги», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно уступает предложению конкурентов, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «высокой возможности». Не стоит определять любой метраж стандартными мерками.

Насколько точно измерен метраж? Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто сравнивали свои способы измерения метража, планируя инвестору предоставлять информацию намеренной и единым образом подано, покажется на точность числа. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас предельно важна, вы можете проверить свою работу. Измерьте все сами. Обратите себя от номера, который вы видите, обнаружив, что измерен квадратный фут помещения согласен не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих городах общая стоимость участка со зданиями на 30-70% составляет стоимость земли, в пределах которой находится здание. Даже малейшие отклонения в размерах земельного участка или других особенностей могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравнивая два здания-триплекса (трехквартирные дома), оба здания триплекса предлагается по продаже по цене 280 тысяч долларов, а другой — по цене 300 тысяч долларов. Если вы хотите приобрести триплексы на той же собственности, предложение за 280 тысяч долларов окажется более привлекательным. Но в действительности предложение за 300 тысяч долларов так и себе «сюрприз». Что это означает? А то, что размер участка (и застройки) той собственности предлагается несколько строителю, доволнительно, четвёртой рыночной жилой единицы.

Дополнительная площадь участка может повлиять на стоимость, еще одно здание, примерно для земли, создать прекрасный вид или улучшить безопасность. Члены семьи должны оценить место, вид, участие ландшафта, возможность доступа (насколько легко автомобиль сможет заехать и выехать с территории собственности) и удоб-

ство (близость, типичные курсы, рабочее и торговые помещения). Сравнение места и особенностей здания повлияет вам ощутить разницу между предложениями.

Личная собственность

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здание. Это называется *недвижимостью*. Запрещенная продажами цена может включать и другие *собственности* — мебель и украшения, холодильник, холодильник, холодильник, лампы и жалюзи, ковры и ковровые покрытия, кондиционеры, сервизные стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, кондиционер, кафельный пол, это как движимое имущество, *составляющее с недвижимостью*).

К этому типу имущества относятся поточные вентиляторы, осветительные приборы, лампы, подвесные лампы, мусоропроводы, водосточные системы и выходящие каналы, а также встраиваемые шкафы. Соответствующая собственность включается в цену покупки. Перед покупкой необходимо проверить, не были ли включены какие-либо дополнительные объекты, которые не включены в цену сделки. В некоторых случаях продавец платит за доставку, а также имущество уже после продажи, несмотря на то, что закон не требует. По этой причине рекомендуется проконсультироваться с юристом, прежде чем заключать сделку.

Избегайте неопределенностей и разногласий. Специально оговорите пункт о том, что продавец берет с собой, а что остается на месте. Известно это имущество и включат на приобретение собственности или в специализированное предложение.

Уважайте права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Были времена, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, права владельцев, арендаторов, владельцев, владельцев и многие другие законы были не так уж важны. Тогда чаще планирование жестили откладывать собственную свободу, когда что-то планировали. Но не сегодня.

Приложение №1
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 16 января 2012 г. N 24/54 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ

Виды объектов	Коэффициент застройки земельного участка, не более (процент)
1. Коммунальные объекты (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов)	60
2. Складские объекты	60
3. Объекты транспорта	40
4. Объекты оптовой торговли	60
5. Производственные объекты:	
производство пищевых продуктов	50
текстильное и швейное производство	65
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	65
обработка древесины и производство изделий из дерева	45
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	45
издательская и полиграфическая деятельность	55
химическое производство	50
производство резиновых и пластмассовых изделий	50
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	45
производство машин и оборудования	55
производство оптического и электрооборудования	60
производство транспортных средств и оборудования	55
производство мебели	45
обработка вторичного сырья	50

СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

Аналог 1

Свой кабинет: Войти | Контакты

Инвест-Недвижимость | Продажа | Аренда | Бизнес | Оставить заявку | 8 (495) 772-76-58 | МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под склады > Московская область > городской округ Подольск

Пром.земля с ГПЗУ, 1.52 Га, Дмитрово, А-107

25 080 000 RUB за сотку
165 000 RUB за сотку
lot 58334

Местоположение:
деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область
Шоссе: Варшавское
От МКАД: 37 км

Площадь:
Участка: 1.52 га

Цели использования:
Земли под склады
Земли под производство
Земли под производственно-складские комплексы

Участок:

Введите здесь текст для поиска

Отправьте нам сообщение jvo

Свой кабинет: Войти | Контакты

Инвест-Недвижимость | Продажа | Аренда | Бизнес | Оставить заявку | 8 (495) 772-76-58 | МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Цели использования:
Земли под склады
Земли под производство
Земли под производственно-складские комплексы

Участок:

Площадь:	1.52 га	Вид права:	Собственность
Характеристики:	Привязан к шоссе	Категория земель:	Земли населенных пунктов

Коммуникации:
Электричество: По границе
Газ: Рядом

Описание:
Продажа земельного участка промышленного назначения с ГПЗУ на А-107, Дмитрово, го. Подольск, Москва 37 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
Асфальтовый подъезд
Возможность увеличения площади или назначения
Электричество по границе
ГПЗУ: под склады и производство

Стоимость на момент публикации сведений в trámite уточнения с менеджерами компании

Введите здесь текст для поиска

Отправьте нам сообщение jvo

Аналог 2

The screenshot displays a real estate listing on the website 'Invest-Nedvizhimost'. The main heading is 'Участок под производственный склад 1 Га в Подольске'. The price is listed as 19 000 000 RUB. A large photograph shows a fenced-in plot of land with a sign that reads 'ИНВЕСТИ-НЕДВИЖИМОСТЬ'. To the right, there is a 'Заявка на просмотр' (Viewing request) form with fields for name, phone, and email, and a 'Отправить' (Send) button. Below the main image, there are tabs for 'Участок', 'Площадь', 'Вид права', 'Собственность', and 'Вид разрешенного использования'. The 'Участок' tab is active, showing details like 'Площадь: 100 сот.' and 'Вид разрешенного использования: Легкая промышленность, средняя промышленность, строительная промышленность, склады'. There is also a 'Коммуникации' section and an 'Описание' section. At the bottom, there are buttons for 'Печать', 'Поделиться', and 'Пожаловаться'. A notification bubble at the bottom right says 'Отправьте нам сообщение jvo'.

Аналог 3

https://www.investz.ru/prodaja/promyshlennaya_zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_altovo_237_ga

Ивест Недвижимость Продажа Аренда Купить Оставить заявку 8 (495) 772-76-58

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под производственно-складские комплексы > Московская область > Подольский район

Земля промышленного назначения в деревне Алтухово, 2,37 га

40 000 000 RUB
169 492 RUB за сотку
lot19297

Местоположение
деревня Алтухово, Подольский район, Московская область
Шоссе: Симферопольское шоссе (М2)
от МКАД 30 км
Площадь
Участка 2,36 га
Цели использования:
Земли под производственно-складские комплексы
Земли под склады
Земли под производство

Задача на просмотр lot19297

Ваше имя
+7-800-300-30-30*
E-mail

Моя интересуют "Земли промышленного назначения в деревне Алтухово, 2,37 га", lot19297

Введите цифры с картинки:
6 0 7 4 8

*Заполните данную форму на сайте. Вы дадите свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с №16152-ФЗ "О персональных данных".

Отправить

Отправьте нам сообщение jvo

Введите здесь текст для поиска

843 05.11.2020

https://www.investz.ru/prodaja/promyshlennaya_zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_altovo_237_ga

Ивест Недвижимость Продажа Аренда Купить Оставить заявку 8 (495) 772-76-58

Площадь
Участка 2,36 га
Цели использования:
Земли под производственно-складские комплексы
Земли под склады
Земли под производство
Участок
Площадь 2,36 га
Характеристики: Ровный
Вид права: Собственность
Категория земли: Земли промышленного назначения
Вид разрешенного использования: для размещения промышленных и складских объектов
Коммуникации
Электричество: По границе
Газ: Рядом
Описание
Возможно размещение для размещения промышленных и складских объектов.
Специальность не является публичной офертой и требует уточнения у менеджера компании.

Печать Поделись Показать

Симферопольское шоссе, 013 км от МКАД, Подольский район

Пром. земля 1 га с коммуникациями Симферопольское шоссе

Отправьте нам сообщение jvo

Введите здесь текст для поиска

843 05.11.2020

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







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

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

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единообразно, безналичным платежом <i>Последствие неоплаты Страхователем страховой премии (перевоз 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 перевода 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.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, 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»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Поталова Е.Ю.)

И.О.:

«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-tarify/>.

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

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Департамента комплексного страхования № 022-073-005738/20 от 29.05.2020г.



(Милорадова Т.М.)

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«07» сентября 2020г.

(Светлаков В.И.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

**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.

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

УНИКАЛЬНЫЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(расположены на территории органов исполнительной власти)

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____	Рядовый № _____
0148/2018 № 50-01-349/006/2018-5075	Всего рядов: _____
Кодировый номер:	50:27:0020614-515
Номер кадастрового плана:	50:27:0020614
Дата присвоения кадастрового номера:	11.05.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Подольск, д. Сергеева
Площадь:	20798 +/- 56 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	58481664,28
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения административных зданий
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"
Общие сведения:	Границы земельного участка пересечены границей земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:27:0020614-517. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:27:0020614-519.
Подписал, подпись:	Федотин Виктор Викторович
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ _____	Подпись _____
_____	Белушиц И. А.
_____	МП

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее по тексту - ФУРС)

Лист 1

Выявлен Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии сведений об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

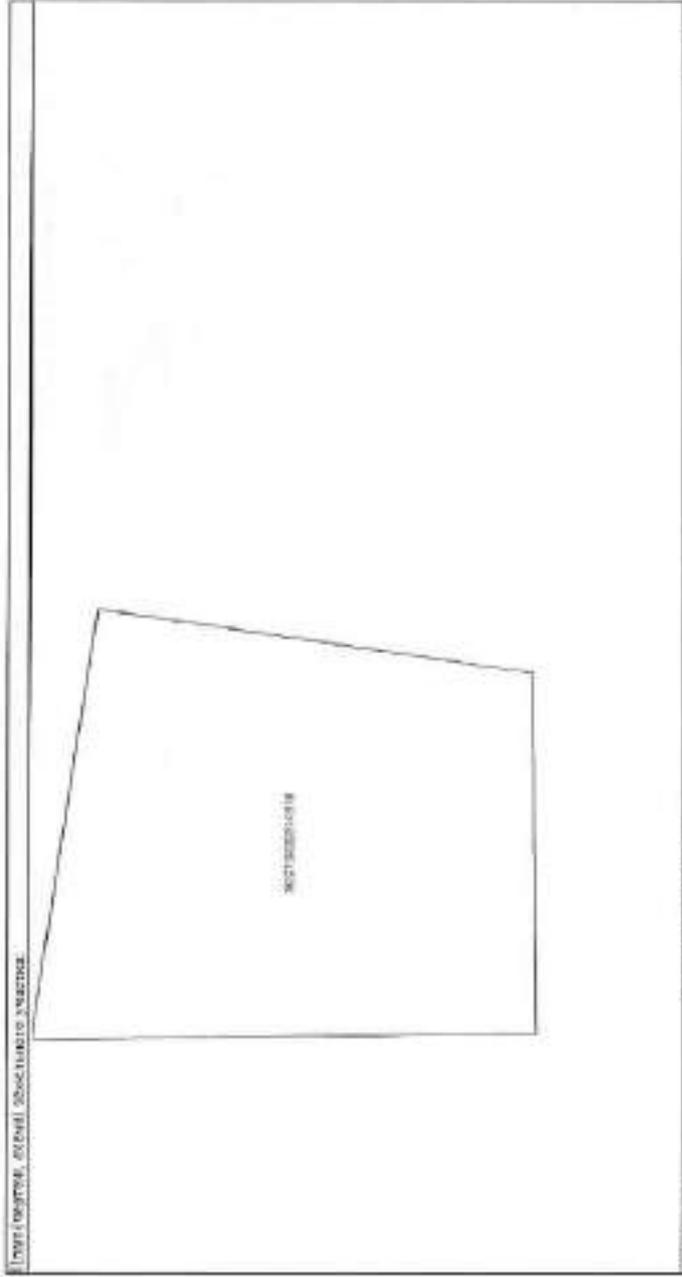
На основании запроса от 31.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2018 г., сообщается, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		<small>(наименование документа регистрации)</small>	
Лист № 01	Рисунка Д	Всего листов рисунка Д:	Всего листов рисунка:
01.08.2018	№ 50-01-349/04006/2018-5076		
Кадастровый номер:			
50:27:002/0614			
Номер кадастрового квартала	50:27:002/0614		
Дата внесения кадастрового номера	11.05.2018		
Ранг присвоенный государственной учетной книге	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, г. Подольск, д. Сергеево		
Площадь:	7063 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	19460167,18		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов жилищного назначения		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"		
Свободные отметки:	Границы земельного участка порешили правление земельных участков (земельный участок) с кадастровым номером (регистрация номером) 50:27:002/0614/377. Для ведения кадастрового учета на объекте отсутствуют сведения о земельном участке (земельных участках) и кадастровом номере (кадастровых номерах) 50:27:002/0614/519.		
Подпись: выписки:	Федорук Виктор Васильевич		
Директор И КАТЕГОРИИ		Евдокимов Н. А.	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок			
Лист № 01.08.2018 № 59-01-2/009/06/2018-017/6	Всего листов: 3	Всего разделов: 1	Всего листов: 1/000/01
Кадастровый номер: 59:07:0020414:016			



Листов: 1	Условные обозначения
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	БОСОВИЧ Н. А.
Личное авторское изображение	Личное авторское изображение

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

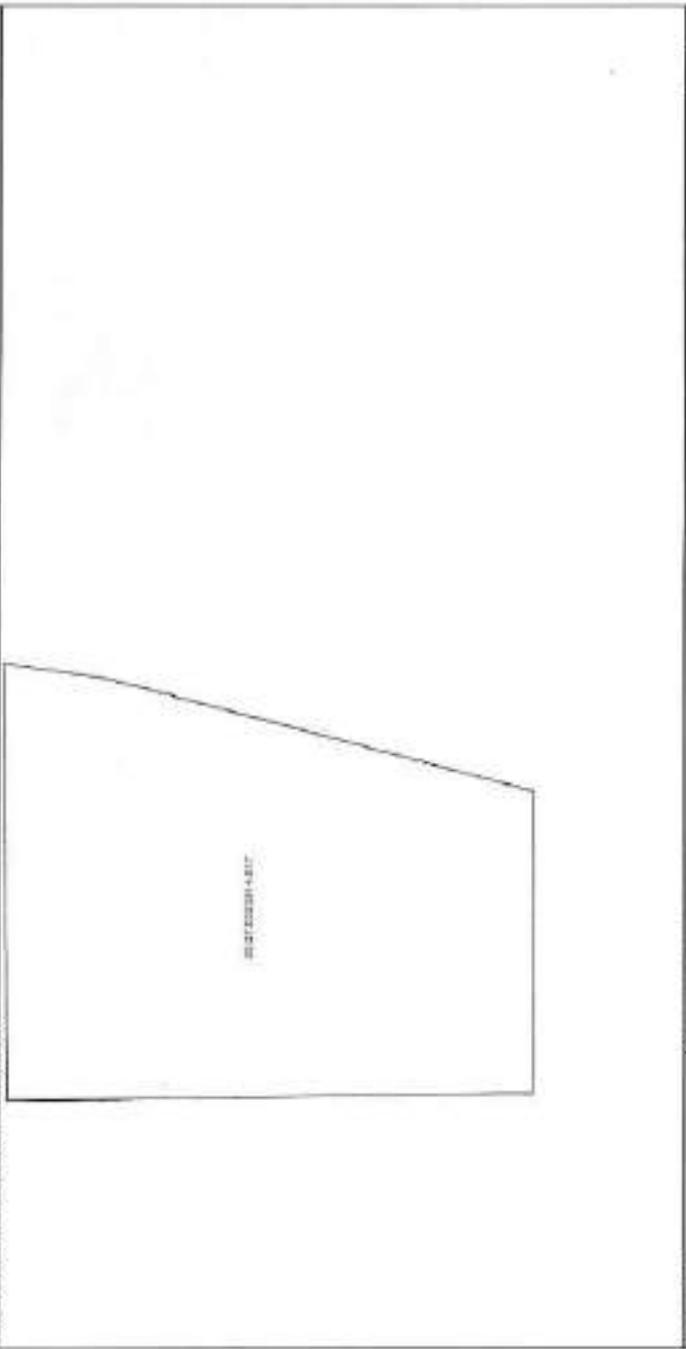
Решение 1

Выдано по Единому государственному реестру недвижимости об описании характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения об описании характеристик объекта недвижимости
 На основании запроса от 31.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2018 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок			
Лист № _____	Решение № _____	Номер листов раздела № _____	Всего листов раздела № _____
01.08.2018 № 50-01-349/0006/2018-5077			
Кадастровый номер: 50:07/0020614/017			
Номер кадастрового квартала:	50:07/0020614		
Дата вступления кадастрового описания:	11.05.2018		
Равноправный государственный учётный номер:	данных отсутствуют		
Адрес:	Московская область, г. Подольск, д. Сергеевка		
Площадь:	5006 кв. 23ц. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1430119,56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данных отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения административных зданий		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает граница земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:07/0020614/017. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:07/0020614/019.		
Подпись и печать:	Филиппов Виктор Викторович		
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ		Боголюбов Н. А.	
(полное наименование должности)		(подпись)	
		М.П.	

Раздел 3
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Рисунка № _____
Центр линий раздела L_1 _____	
Ногого расхода: _____	
Всего листов выписки: _____	
01.08.2018 № 50-01-34/006/2018-5077	
Баллотный номер: 50/27-002/64-1/517	
Длина (периметр, площадь) земельного участка: _____	
	
Масштаб 1: _____	
Условные обозначения: _____	
ФИО Инициалы Подпись _____	
М.П. _____	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - служба) (далее - служба)

Вызов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 31.07.2018 г., поступившего на рассмотрение в районный отдел № 31.07.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела I.	Всего листов раздела I: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
№ 01.08.2018 № 50:04-1-149/0006/2018-0/78	
Кадастровый номер:	50:27:0020614-518
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020614
Дата проведения кадастрового номера:	11.05.2018
Работы по государственной кадастровой учетной номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Подольск, д. Сирогово
Площадь:	22089 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	6211175,54
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Каждый земельный участок:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения административных зданий
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Сособные участки:	Три земельных участка пересекают границы земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:27:0020614-519. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:27:0020614-519.
Подписать выписку:	Борисов Виктор Викторович

ПОДПИСИ И КАТЕГОРИИ	подпись заявителя:	подпись:	Борисов Н. А.
----------------------------	--------------------	----------	---------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах в области недвижимости

Лист 2

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки _____
01.08.2018 № 50:01-3/004/006/2018-50/18	Всего страниц _____
Кадастровый номер _____	50:07:0020614:518
1. Правообладатель (правообладатели):	<p>Владельцы инвестиционных дач - Владельцы инвестиционных дач - Зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости «Красноярский» вид участка «Объект недвижимости с ограниченной ответственностью» - Управление компании «Трактир Калитва», далее о которых устанавливается на основании данных сведений запись в инвестиционных паев в реестре Единого государственного реестра недвижимости инвестиционных паев в форме электронных документов на основании сведений, полученных от Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Объект дачной собственности, № 50:07:0020614:518-50:07/2018-2 от 06.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Подольский район, Лотошское с/п, область дер. Сергеевка, кв. № 50:07:0020600-463, земельный участок, категория земель - земля сельско-хозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства/земельного участка, обременения, дата вступления в силу: 06.07.2018
4. 4.1.1.1.	50:07:0020614:518-50:055:25Н-1
дата государственной регистрации:	10.05.2012 по 01.02.2019
номер государственной регистрации:	
срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трактир Калитва", ИНН: 7718281525
основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления ЭПИОР "Красноярск" по управлению ООО "УК "Трактир Калитва" от 27.10.2011
5. Ссылка на решение об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	лишние отсутствуют
6. Ссылка на осуществление государственной регистрации права без необходимости в силу п.10.1 статьи третьего закона, органы:	лишние отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____	Березина И. А.

М.П.

Рядок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание недвижимости земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>Годовой Л</u>	(на объекте недвижимости)
01.08.2018 № 50-0-1-3/85/0046/2018-5978	Всего листов: <u>3</u>
Кадастровый номер	Всего листов выписки
	50:27:0020614-518
План (чертеж, схема) земельного участка 	
Категория: <u>Условно обозначена:</u>	
Категория: <u>ИЖС/ИЖО</u>	
Подпись: <u>Богданов Н. А.</u> Должность: <u>Директор</u>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее по тексту документа – ФГУП «Росреестр»)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.07.2018 г., поставленного на рассмотрение 31.07.2018 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела I	Листов данного раздела I _____ Всего листов выписки _____
01.08.2018 № 50:01:008/2018-074	
Кадастровый номер	
Номер кадастрового квартала	50:27:003/0614
Дата прекращения кадастрового номера	31.05.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер	земельный участок
Адрес:	Московская область, г. Павловск, д. Сергеева
Площадь:	1595 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4486603116
Кадастровый номер parcel/lot/lot и parcel/lot/lot земельного участка/объекта недвижимости:	земельный участок
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения административных зданий
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка по кадастру совпадает с границей земельного участка (с кадастровым номером) 50:27:003/0614/177. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровый номерами) 50:27:002/0614/319.
Получить выписку:	Филипп Виктор Викторович
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ	Колесникова Н. А.

М.П.

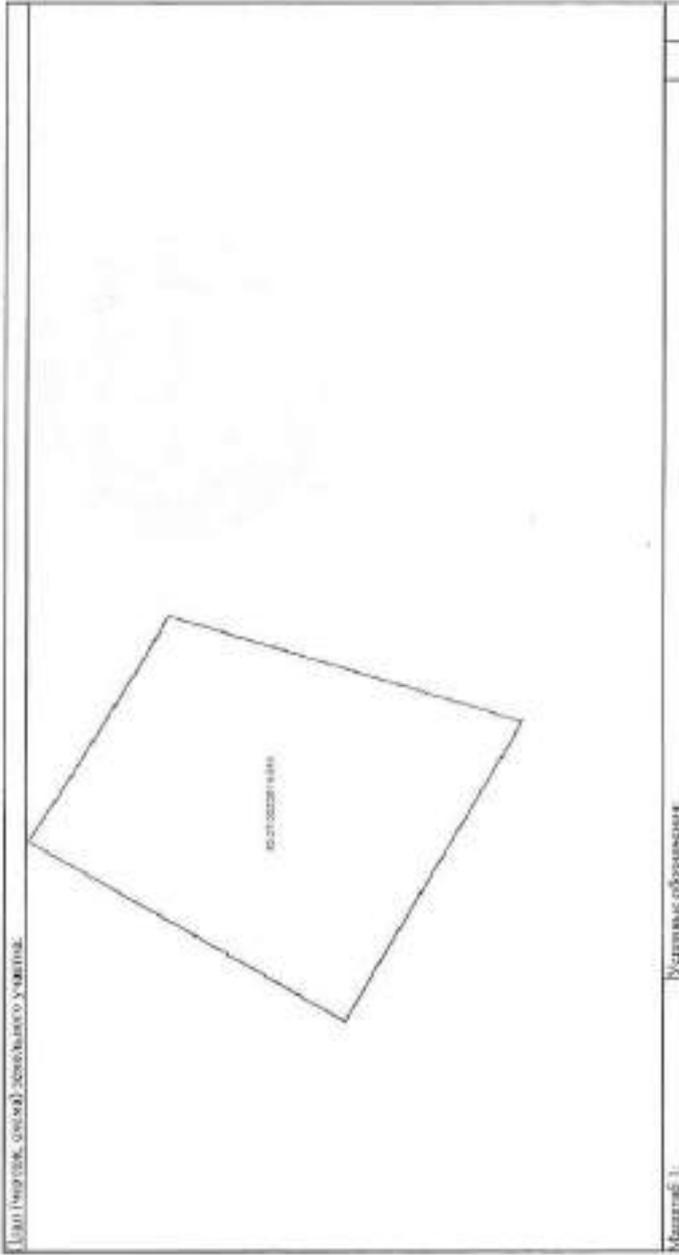
Раздел 2
 Итого по Единому государственному реестру недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения зарегистрированных прав на объект недвижимости

Земельный участок		кадастровый номер	
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов участка _____
02:48:018 № 50:01:040406:0018-0/074		50:07:0020614:014	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель правообладатель:		4.1.	Владельцем земельного участка «Площадь имени Героев» (территория) в границах территории «Уральский завод», принадлежащий на праве собственности ООО «Уральский завод» (ИНН 77/051/2018-1) и в составе земельного участка «Площадь имени Героев» (территория) в границах территории «Уральский завод» (ИНН 77/051/2018-1) на праве собственности ООО «Уральский завод» (ИНН 77/051/2018-1).
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 50:07:0020614:014-50:07:2018-2 от 06.07.2018
3. Документ-основание:		3.1.	Сделки не зарегистрированы
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:			
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта:			
основание государственной регистрации:			
Ссылка на статью закона об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужд:			
Ссылка на статью закона государственной регистрации прав без необходимости в силу закона ссылки на статью закона, статью:			
ИЮСТИСЕР И КАТЕГОРИИ:		Категория И. А.	

М.П.

Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах (за объект недвижимости)
Об объекте недвижимости площадью участка

Земельный участок			
<small>ОГРН № 50:04-0060000/2018-5974</small>			
Лист № _____	Выдела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
62-06/2018 № 50-04-0060000/2018-5974			
Кадастровый номер		50:07-0020614:514	



Масштаб 1: _____	Условные обозначения
ПРАВИТЕЛЬ КВАТЕРОНА	
Всего листов № А. _____	

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее по тексту - ФГУП)

Вызов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости.

На основании запроса от 11.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л _____	Всего листов _____	Всего листов выписки _____
01/08/2018 № 50-01-349/006/2018-3888			
Кадастровый номер:		50:07:0020614:510	
<p>Номер кадастрового квартала: 50.07.0020614</p> <p>Дата введения кадастрового номера: 11.05.2018</p> <p>Рядом расположенный государственный учетный номер: данные отсутствуют</p> <p>Адрес: Московская область, г. Подольск, д. Сергиевка</p> <p>Площадь: 8882 кв. м</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: 24131382.52</p> <p>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Вид разрешенного использования: Для размещения административных зданий</p> <p>Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуникальные"</p> <p>Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:07:0020614:517. Для земельного участка обременен доступом посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:07:0020614:519.</p> <p>Получатель выписки: Федерал Виктор Викторович</p>			
ФЕДЕРАЛ В. КАТЕГОРИИ _____		ВЫВОД _____	КОЛОТКИН Н. А. _____

М.П.

Раздел 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Идентификационный номер	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
01.05.2018 № 50:01-349/006/2018-5490			
Кадстровый номер:		50:27:0020614:520	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы земельных паев - Владелец земельного пая № 1 - Зюратов Гусейн Абдулхамидович (документы "Книжка" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уральские холдинги" "Трафик Капитал", данные в которых учтены сведения об основном земельном пае, земельном пае, земельном пае в долевой собственности земельного пая и земельном пае в долевой собственности земельного пая в составе всего земельного пая) и который устанавливается на основании данных Единого государственного реестра недвижимости пая и долевой собственности земельного пая в составе всего земельного пая.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая земельная собственность, № 50:27:0020614:520:50:027(01)8-2 от 06.07.2018		
3. Документ(ы)-основание	3.1. Основания не предоставлены.		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Московская область, Подольский район, Павловское с/п, д/пос. дер. Сергеево, п/д № 50:27:0000000:663, Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общедоступная, общая площадь 173 081 кв. м		
дата государственной регистрации:	06.07.2018		
номер государственной регистрации:	50:27:0020614:520:50:055:2014-1		
сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта:	с 10.05.2012 по 01.02.2015		
лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Уральские холдинги" "Трафик Капитал", ИНН: 7718581323		
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления ЗИФФ "Космосервис" под управлением ООО "УК "Трафик Капитал" от 27.10.2011		
Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации право без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВНЕШНИЙ КАТЕГОРИИ		Идентификационный номер	
		Зюратов Г. А.	
		Идентификационный номер	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
01.08.2018 № 50-01-340/006/2018-5689	
Кадастровый номер	
50:27:0020614-520	
Лин (квартал, этаж) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	К объекту обозначения
ИЖКЕИЕР 1 КАТЕГОРИИ	Белогорова Н. А.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
подполковник государственной службы регистрации

Результат

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и идентификационных признаках на объект недвижимости

На основании запроса от 31.07.2018 г., поступившего по расселению на расселение № 59-А/1-319-08/6/2018-5081
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.07.2018 г., поступившего по расселению № 59-А/1-319-08/6/2018-5081, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
01.08.2018 № 59-А/1-319-08/6/2018-5081			
Кадастровый номер:	50-27-0030614-521		
Номер кадастрового квартала:	50-27-0030614		
Дата окончания кадастрового номера:	11.05.2018		
Работу присвоения государственного кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, г. Подольск, д. Сергиевка		
Площадь:	5931 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	16677141,66		
Кадастровый номер расположенных к предмету земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения административных зданий		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "вспучившие"		
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает граница земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50-27-0030614-577. Для жилого земельного участка (земельного участка) предусмотрен особый вид использования (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50-27-0030614-519.		
Получатель выписки:	Филиппов Виктор Викторович		
ВЕДЕТЕЛЬ КАТЕГОРИИ		_____	Филиппов Н. А.
<small>подполковник государственной службы регистрации</small>		_____	<small>подполковник государственной службы регистрации</small>

М.П.

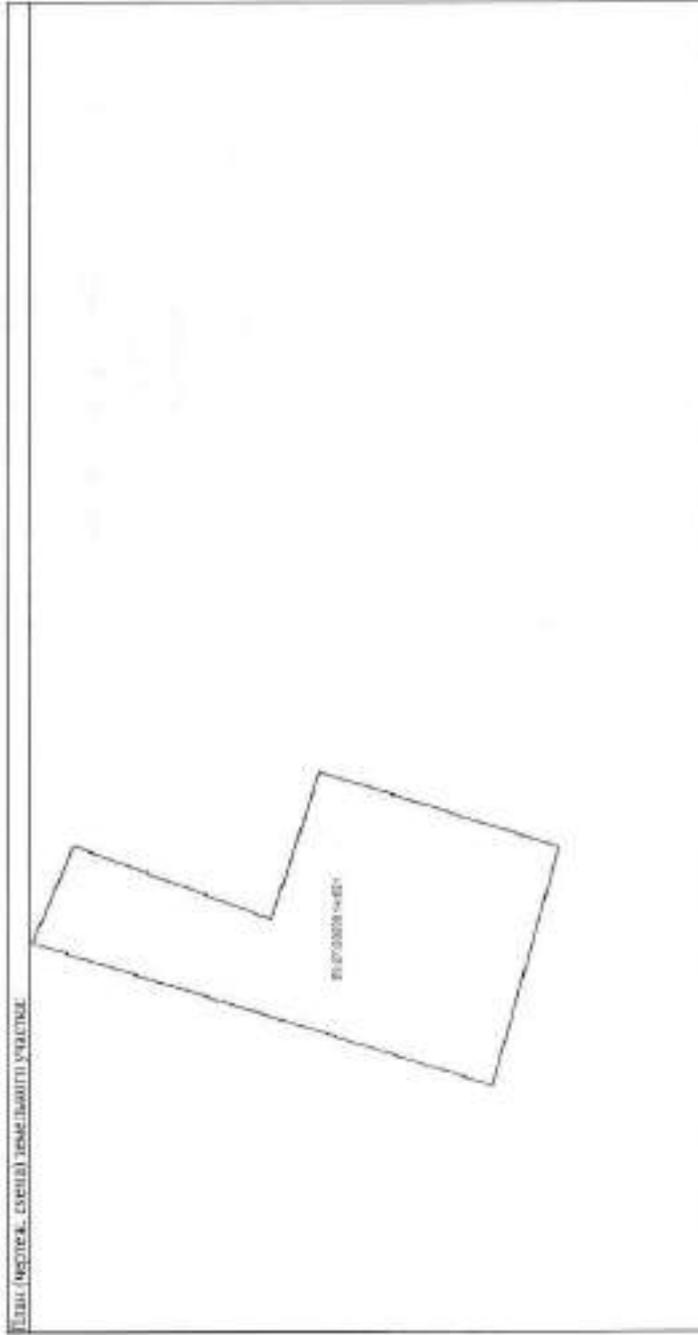
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Лист 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Выдана выписка	
Лист №	Рубрика	Всего листов раздела	Всего листов выписки
01.06.2018 № 50-01-3/09/4006/2018-5081			
Кадастровый номер:		50:27:0020614:521	
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы земельных паев - Владельцы инвестиционных паев - Зерновой паевой инвестиционный фонд «Крестьяне» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Дорога Калуга"», данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с разделом 14.1.1 статьи 14.1 Федерального закона от 06.07.2018 № 50-01-3/09/4006/2018-5081	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020614:521-50:02/2018-2 от 06.07.2018	
3. Документ-основание:		3.1. Сведения не предоставляются	
4. Описание права и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Долевая доля в праве собственности, Московская область, Вязьминский район, Лавинское с/п, общинный земельный участок, кадастровый номер: 50:27:0060000:463, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	
дата государственной регистрации:		06.07.2018	
номер государственной регистрации:		50:27:0020614:521-50:05/2018-1	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:		с 10.05.2012 по 01.02.2045	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Приморье Калуга"», ИНН: 7718381923	
основание государственной регистрации:		Правом закрепленного управления ЗПИФР «Крестьяне» под управлением ООО «УК "Приморье Калуга"» от 27.10.2011	
Сведения о наличии риска об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КАТЕГОРИЯ:		И.И.	
ФИО лица, предоставившего выписку:		Богаткина И. А.	

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____
01.08.2018 № 50-01-349-00602018-5681	
Кадастровый номер: 50:27:09:20614-021	



Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____
Исполнитель: КАТЕГОРИЯ _____	
Исполнитель: КОЗЛОВ И.А.	

М.П.

Таблица 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном зарегистрированном праве на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		№01/08.2/018	
Лист № _____	Таблица № _____	Всего листов: _____	Всего листов выдано: _____
№01/08.2/018 № 50-01-1-401/006/2018-5082			
Кадастровый номер:		50:07:0030614-512	
1. Правообладатель (правообладатели)		<p>Получатель инвестиционных паев - Выдающим инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реестрой "Красноярск" АОУ управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление комплексом "Пропа Капитал", далее о котором устанавливается на основании данных журнала счетов и/или иных инвестиционных паев в реестре кадастра инвестиционных паев и счетов лето 2014/2015 и инвестиционных паев паевая и/или паевой инвестиционных паев по состоянию данных данных счетов и/или иных инвестиционных паев в реестре кадастра инвестиционных паев в счете лето 2014/2015 инвестиционных паев.</p>	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Объект долговая обеспеченности, № 50:27:0020614-522-50/027/2018-3 от 06.07.2018	
3. Дата окончания срока:		3.1. Срок действия предоставления	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
<p>Директорское управление, Московская область, Подольский район, Литовское ш.н, область дер. Сергеевка, кат.№ 50:27:0000000-463, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов (земельный участок), разрешенное использование: для ведения сельского (земельный) производства, общая площадь: 173 081 кв. м</p>			
4. 4.1.1.	дата государственной регистрации:	06.07.2014	
	номер государственной регистрации:	56:27:0020614-522-50/015/2018-1	
	срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта:	в 10.05.2013 по 01.02.2015	
	лицо, в пользу которого установленно ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пропа Капитал", ИНН: 7718381523	
	основание государственной регистрации:	Правка договорного управления ЗПИФР "Красноярск" (или управлением ООО "УК "Пропа Капитал" от 27.10.2011	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данным отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, при этом:	данным отсутствуют	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Белкина Н. А.	

М.П.

Лист 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок			
Лист №	Листов	Всего листов в заказе	Всего листов выписки
01.08.2018	№ 50-01-349/4006/2018-5/082		
Кодовый номер:		50:27:0020614:522	
План (вершок, сучья) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИЗДАТЕЛЬ КАТЕГОРИИ		Беломин Н. А.	

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управление) от 30.07.2018 г.

Рахманов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном зарегистрированном и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2018 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист №	Физлица Л.
01.08.2018 № 50:04-349-09/06/2018-5083	Всего листов раздела: 1
Кадастровый номер:	Всего разделов: 50:27:0020614:523
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020614
Дата принятия акта кадастрового номера:	11.05.2018
Ранее присвоенный кадастровый номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Подольск, д. Сергеева
Протяженность:	15701 +/- 44 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	44149113,86
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения административных зданий
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"
Сособы владения:	Границы земельного участка определяются границами земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:27:0020614:517. Две доли земельного участка принадлежат нескольким лицам (земельный участок (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020614:519.
Получатель выписки:	Физлицо Виктор Васильевич
Исполнитель государственной услуги:	Рахманов
Подпись:	Рахманов Н.А.

М.П.

Решение 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и идентифицирующих признаках на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____ Фоллио № _____	Всего листов выписки: _____
01.08.2018 № 50-6-1-349/006/2018-0183	
Кадастровый номер:	50:07:0020614:523
1. Правообладатель (правообладатели):	Инициатор инвестиционных влив - Волжская инвестиционная публ - Закрытый совет директоров публ с ограниченной ответственностью "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Промис Капитал", далее в тексте используются на основании данных заявки: систем владельцев инвестиционных прав в форме паевой инвестиционной публ и систем злого владельца инвестиционных прав, данные в которых указаны: в основном данные паевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов злого владельца инвестиционных прав.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, №: 50:07:0020614:523-50/027/2018-2 от 06.07.2018
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Паевая не предоставляется
4. Сведения о наличии ограничений области недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, аблям дер. Сергеевка, код №: 50:17:09/09/00-463, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 172 681 кв. м
4.1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права и обременения объекта:	50:07:2018
4.1.2. Вид, номер и дата государственной регистрации права и обременения объекта:	50:27:0020614:523-50/055/2018-1
4.1.3. Вид, номер и дата государственной регистрации права и обременения объекта:	40.05.3012 по 01.02.2015
4.1.4. Вид, номер и дата государственной регистрации права и обременения объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Промис Капитал", ИНН: 77:8381523
4.1.5. Вид, номер и дата государственной регистрации права и обременения объекта:	Провела государственного участника ЗПИФ "Красногорье" под управлением ООО "УК "Промис Капитал" от 27.10.2011
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона публично-правового лица, органа:	данные отсутствуют
ПОДПИСИ И КАТЕГОРИИ	Босовкин Н. А.
	МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Раздел № _____
03.05.2018 № 50-01-3/404006/2018-5007	50.27.0000001-3/1418
<p>Итого (сметов, кадастр) земельных участков: _____</p>	
	
Масштаб: 1: _____	Исполнитель: _____
ИНЖЕНЕР КАТУГОРЦЕВ _____	КОЛОТОВ И.А.

М.П.

Выдана в Единого государственного реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
01.08.2018	№ 50.0-1-3/8/4906/2018-5/86		
Кадастровый номер:	50:27:0060906.123-115		



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ИЗВЕЩЕНИЕ КАТЕГОРИИ	Боловнин Н. А.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.07.2018 г., поступившего на регистрацию от 31.07.2018 г., сообщается, что составлено следующее Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
50:05:2018 № 50-01-3-01/006/2018-5085	
Кадастровый номер: 50:27:0006000:133414	
Номер кадастрового квартала:	50:27:0006000
Дата присвоения кадастрового номера:	11.05.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Любереки, д. Сергиевка
Площадь:	12908 кв. м 40 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	36295488,88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения поликарпидных зданий
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуведомлен"
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает граница земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер): 50:27:0020614:377. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 50:27:0020614:510.
Получатель выписки:	Федерия Виктор Викторович
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ _____	Боголюбов Н. А.

М.П.

Раздел 2

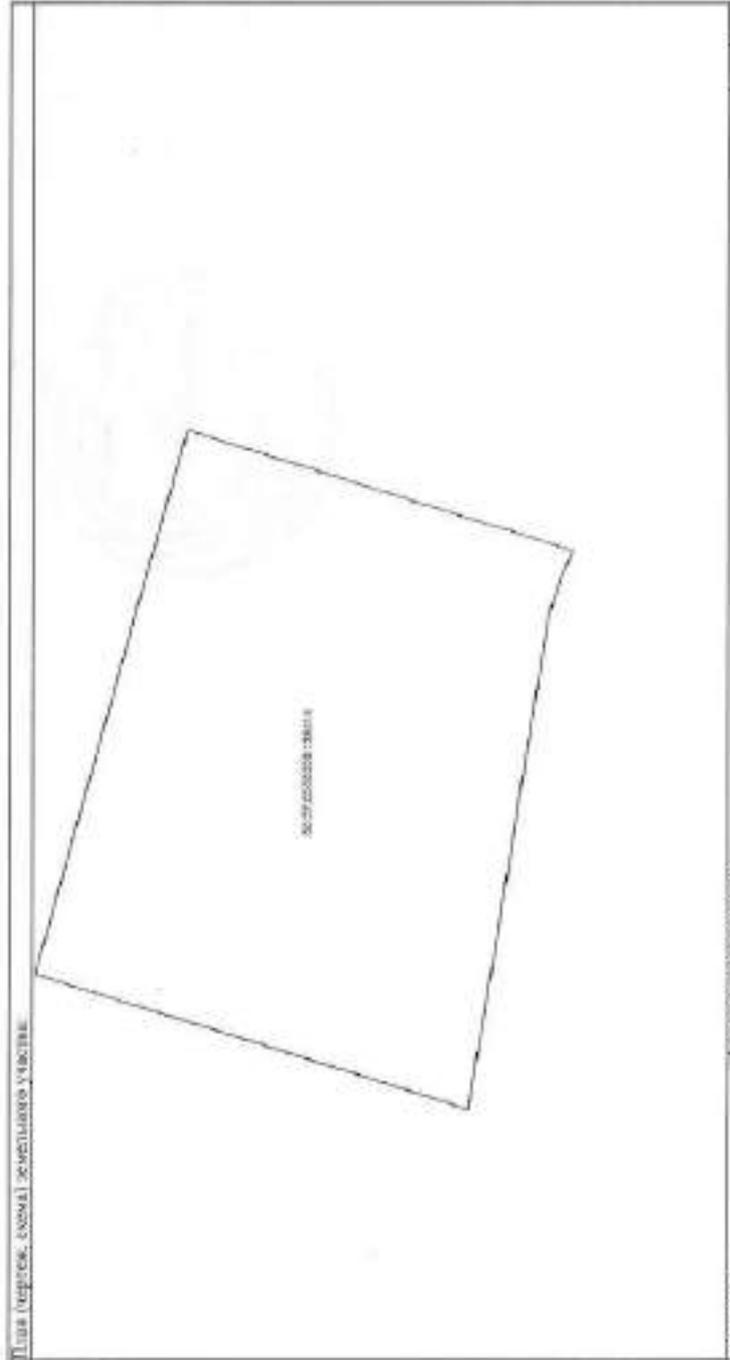
Возникает из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
03.08.2018 № 50-01-340-0006/2018-5/085	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 50:07:0040001:133414	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных прав - Владельцы инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Сбербанк "Кредиторы"» под управлением Службы с ограниченной ответственностью "Управление компаниями "Промис Капитал", данные о акторах
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости, паев в реестре владельцев инвестиционных прав и Единого государственного реестра недвижимости, данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости, паев в реестре владельцев инвестиционных прав и Единого государственного реестра недвижимости, паев.
3. Документально-обеспечивающие:	2.1. Общими документами собственности, № 50:07:0040001:133414-50:02/2018-2 от 06.07.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	3.1. Сведения не предоставляются
4.1.1.1.	Докеретельное управление. Московская область, Подольский район, Дзержинское с/п, абт.п. д.п. Сергиевка, д.п. № 50:07:0040001:463, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 173 081 кв. м
4.1.1.2.	66.07.2018
4.1.1.3.	50:07:0040001:133414-50:05/2018-1
4.1.1.4.	с 30.05.2012 по 01.03.2015
4.1.1.5.	Служба с ограниченной ответственностью "Управление компаниями "Промис Капитал", ИНН: 7718581523
4.1.1.6.	Приказ федерального управления ДПФР "Кредиторы" под управлением ООО "УК "Промис Капитал" от 27.10.2011
4.1.1.7.	данные отсутствуют
4.1.1.8.	данные отсутствуют
5. Сведения о наличии решений об изменении объема обязательств для государственных и муниципальных нужд:	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без обязательного в силу закона согласия третьего лица, органа:	
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ _____	

М.П. _____	

Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № _____	Раунд № _____	Всего листов раздела № _____
02.08.2018 № 50:01:349-006/2018-5085		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:07:0080300:133414



Масштаб 1: _____	Условные обозначения:
ИЗВЕЩЕНИЕ КАТЕГОРИИ _____	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основании, характеризующем правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки _____
01.08.2018 № 50:01-349/4066/2018-5084	Всего разделов: _____
Кадстровый номер: _____	50:07:0060000:133413
1. Правообладатель (правообладатели):	Высшая инвестиционная палата - Высший инвестиционный суд - Закрытый паевой инвестиционный фонд републ. "Кабилде" под управлением Общественного учреждения "Управление юстиции "Права Кавказа", данные о котором указаны ниже
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Установлено на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в отношении владения инвестиционными паев в реестре владения инвестиционных паев в счете лево падежных инвестиционных паев данных о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в отношении владения инвестиционными паев в счете лево падежных инвестиционных паев
3. Документ-основание:	2.1. Обладание долевой собственностью, № 50:27:0000000:133413-51027/2014-2 от 06.07.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1. Сведения об ответственности
4.1.1.	Доверительное управление, Московская область, Подольский район, Луговое с/п, общинный земельный участок № 50:27:0000000:463. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общинный земельный участок № 50:27:0000000:133413-51015/2014-1 от 10.05.2012 от 01.02.2015
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Управление юстиции "Права Кавказа", ОГРН: 7718481523
6.	Правила внутреннего управления ООО "УК "Права Кавказа" от 27.10.2011
Сведения о наличии решений об отчуждении имущества для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона составления акта приема-передачи:	данные отсутствуют

ВЫЖЕПЕР I КАТЕГОРИИ

Итого выписки: 2 документа

Итого:

Белкина Н. А.

Специалист, юрист

М.П.

Раздел 2

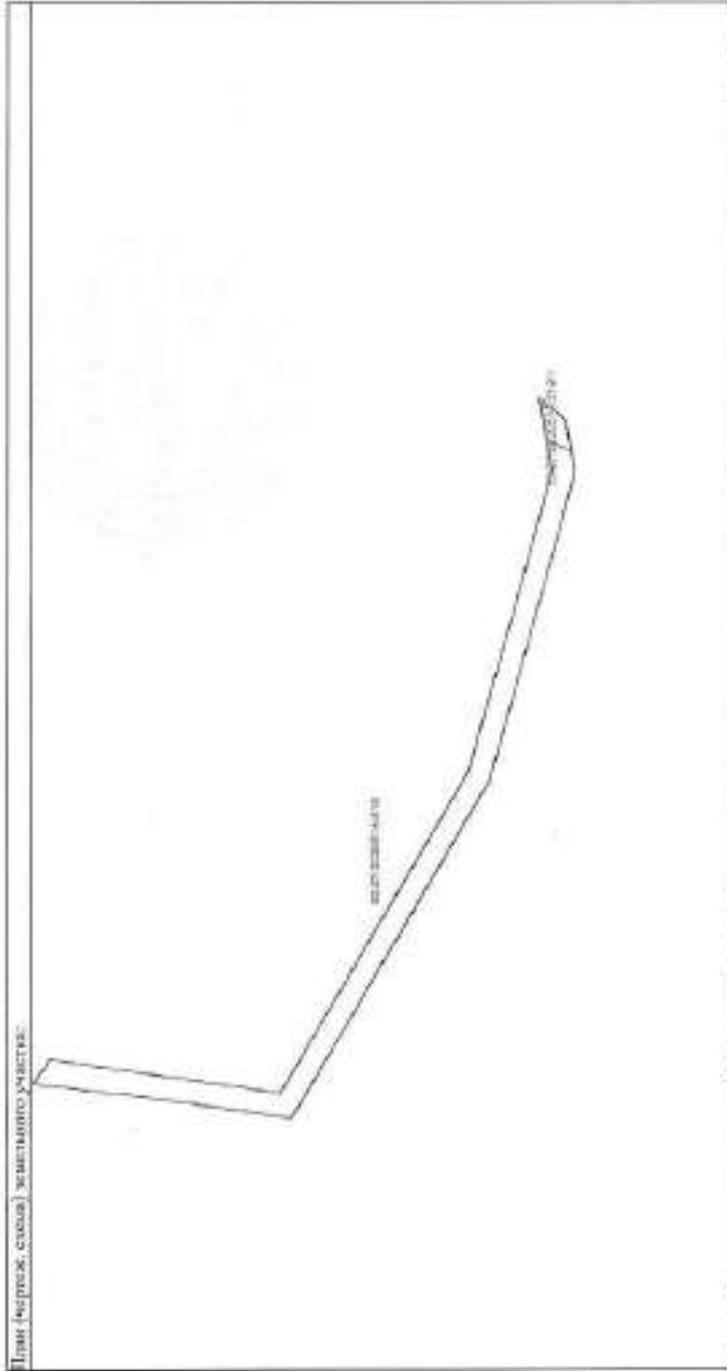
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Раздел № _____
02.08.2018 № 50:01-3/09/006/2018-0079	Выделенный раздел № _____
Кадастровый номер:	50:07:002/0614:519
1. (Правообладатель (правообладатели))	Исходные владельческие права - Владение недвижимых прав - Зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) под управлением Общества ограниченной ответственности "Уральская компания" (Правая Камчатка), здание и котельная, расположенные по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Мухоморова, д. 11, в составе кадастрового квартала № 50:07:002/0614:519, в котором зарегистрированы права в пользу общества ограниченной ответственности "Уральская компания" (Правая Камчатка), здания и котельная, расположенные по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Мухоморова, д. 11, в составе кадастрового квартала № 50:07:002/0614:519, в котором зарегистрированы права в пользу общества ограниченной ответственности "Уральская компания" (Правая Камчатка), здания и котельная, расположенные по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Мухоморова, д. 11, в составе кадастрового квартала № 50:07:002/0614:519.
2. (Вид, номер и дата государственной регистрации права)	2.1. Общая долевая собственность, № 50:07:002/0614:519-50:027/2018-2 от 06.07.2018
3. (Формы-основания)	3.1. Основания не предоставлены
Ограничение прав в обременение объекта недвижимости:	
ВИД	Доверительное управление. Мукомлевский район, Подольский район, Лагунское с/п, д/пос. д/п. Сергеево, кв. № 50:07:002/0610-463. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 173,081 кв. м
дата государственной регистрации:	06.07.2018
номер государственной регистрации:	50:07:002/0614:519-50:025/2018-1
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта	с 10.05.2012 по 01.02.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Уральская компания" (Правая Камчатка), ИНН: 7718541523
основание государственной регистрации:	Пункты 1-4 статьи 204 Гражданского кодекса Российской Федерации от 27.10.2001 "Правая Камчатка" от 27.10.2011
5. Сведения о наличии у лица обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона порядка зрелого лица, лица:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ _____	
М.П. _____	

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание недвижимого земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Выход листов раздела № _____
02.08.2015 № 50-01-349-4066/2015-0179	50:27:0020614-513
Кадастровый номер:	



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ПОСРЕДСТВО КАДИСТРОМ	БОЖИЧНИК Н. А.

М.П.



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71
 info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru
 172200, Тверская область, Селижаровский район,
 п.г.т. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

«05» марта 2018 г.

Решение № 01-03-18-2

о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020614:377

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», «05» марта 2018 года принято решение:

1. 1. Образовать 14 (четырнадцать) земельных участков путем раздела земельного участка общей площадью 169626 кв. м с кадастровым номером 50:27:0020614:377, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, входящего в состав активов ЗПИФ рентного «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», на 14 (Четырнадцать) участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, со следующими характеристиками:

- площадью 20798 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ1
- площадью 7063 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ2
- площадью 5086 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ3
- площадью 22089 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ4
- площадью 15956 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ5
- площадью 8582 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ6
- площадью 5931 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ7
- площадью 2714 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ8
- площадью 15701 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ9
- площадью 14912 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ10
- площадью 17881 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ11
- площадью 12908 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ12
- площадью 8837 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ13
- площадью 11168 кв. м., обозначение земельного участка :ЗУ14

Участки образуются в соответствии с Планом раздела, являющимся неотъемлемой частью настоящего Решения.

2. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020614:377 обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением о регистрации права собственности на четырнадцать образованных земельных участков одновременно с подачей заявления о прекращении права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020614:377.

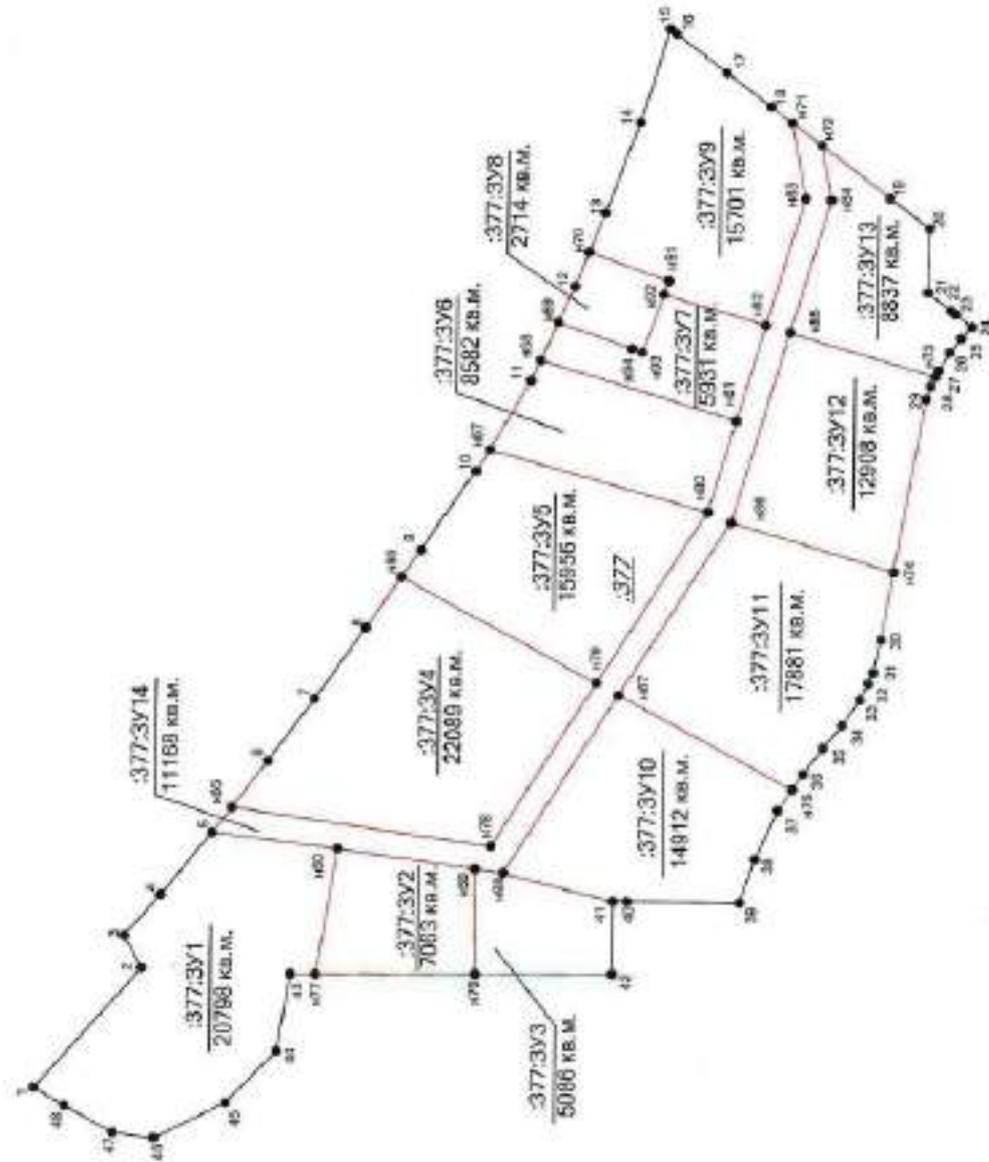
Генеральный директор



Д. С. Кулик

ПЛАН РАЗДЕЛА

земельного участка с КМ: 50:27:0020614:377, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, абнвпз д. Сергеевка.



Масштаб 1:4 000



Ընդունված է 2017 թվականի
հունիսի 28-ի հրամանով
ՀՀ Կրթության և գիտության
Նախարարության կողմից

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Договор № 28-01-19-2
аренды недвижимого имущества

город Москва

«16» февраля 2019 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «М2-Подольск», именуемое в дальнейшем «Арендатор» (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 5 по Московской области за ОГРН 1115074014439, что подтверждается свидетельством серии 50 №011616668, выданным 6 октября 2011; ИНН 5074045936, что подтверждается свидетельством серии 50 №011616669, выданным Межрайонной ИФНС № 5 по Московской области; место нахождения: 142108, Московская область, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202А, кабинет 60), в лице Генерального директора Вороновой Марии Игоревны (пол женский, дата рождения 07.09.1978, место рождения гор. Москва; паспорт 45 06 126971, выдан ОВД «Раменки» гор. Москвы, дата выдачи 31.07.2003, код подразделения 772-128; зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Вилинская, д. 5 кв. 63), действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения административных зданий, площадь 20798 +/- 50 кв.м, адрес: Московская область, г. Подольск, д. Сергеевка, кадастровый номер 50:27:0020614:515, именуемый далее «Земельный участок» или «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2. Правообладатель Земельного участка: владельцы инвестиционных паёв - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов дело, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.08.2018 №50-0-1-349/4006/2018-5075, Номер государственной регистрации 50:27:0020614:515-50/055/2018-1, дата государственной регистрации 06.07.2018.

1.3. Срок аренды по настоящему Договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев. Началом срока аренды является момент передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи.

1.4. Недвижимое имущество передается от Арендодателя к Арендатору по акту приема-передачи в дату подписания настоящего Договора.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Земельный участок никому не продан, в споре, под арестом и запретом не состоит, права Арендодателя не оспариваются в суде, не обременены правами третьих лиц, за исключением доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.6. Недвижимое имущество предоставляется в целях получения исходно-разрешительной документации, технических условий. Указанная документация будет принадлежать Арендатору.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за 11 месяцев срока действия аренды составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 10 копеек.

2.2. Размер арендной платы за Недвижимое имущество составляет 909 (Девятьсот девять) рублей 10 копеек в месяц, в том числе НДС - 20% 151,52 (Сто пятьдесят один) рубль 52 копейки.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором за весь срок аренды в полном объеме не позднее чем за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до окончания срока аренды по настоящему Договору путем перечисления указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы на расчетный счет Арендодателя.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- принять Недвижимое имущество в дату подписания настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи;

- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего Договора;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив;

- без письменного разрешения Арендодателя передавать арендованный Земельный участок в субаренду, а также передавать Земельный участок или его часть любым другим способом и пользоваться третьим лицам.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Недвижимое имущество Арендатором;

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество по акту приема-передачи в дату подписания настоящего Договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в Арбитражном суде Московской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7.2. Настоящий Договор прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ.

7.3. Кроме указанных в пункте 7.2 настоящего Договора случаев, Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке в случае:

- использования Земельного участка не в соответствии с условиями Договора;
- неуплаты арендной платы в сроки, установленные Договором.

8. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует 11 (Одиннадцать) месяцев (последний день указанного срока является последним днем срока аренды).

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

8.3. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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

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

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

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

Генеральный директор



Д.С. Кулин

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «М2-Подольск»

ИНН 5074045936 КПП 507401001 ОГРН 1145074014439

Коды ОКПО 92729832 ОКВЭД 70.32.2

Место нахождения: 142108, Московская область, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202А, кабинет 60

Банковские реквизиты: р/с № 40702810120040000343 в ТКБ БАНК ЦАО г. Москва
к/с № 30101810800000000388, БИК 044525388

Генеральный директор



М.И. Воронова

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

Московская область

«Об февраль» 2019 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «М2-Подольск», именуемое в дальнейшем «Арендатор» (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 5 по Московской области за ОГРН 1115074014439, что подтверждается свидетельством серии 50 №011616668, выданным 6 октября 2011; ИНН 5074045936, что подтверждается свидетельством серии 50 №011616669, выданным Межрайонной ИФНС № 5 по Московской области; место нахождения: 142108, Московская область, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202А, кабинет 60), в лице Генерального директора Вороновой Марии Игоревны (пол женский, дата рождения 07.09.1978, место рождения гор. Москва; паспорт 45 06 126971, выдан ОВД «Раменки» гор. Москвы, дата выдачи 31.07.2003, код подразделения 772-128; зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Винницкая, д. 5 кв. 63), действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 28-01-19-2 от *«Об февраль»* 2019 года (далее – «Договор»), Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее Недвижимое имущество:

- Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения административных зданий, площадь 20798 +/- 50 кв.м, адрес: Московская область, г. Подольск, д. Сергеевка, кадастровый номер 50:27:0020614:515

2. Состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Недвижимому имуществу не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, а третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Генеральный директор

Д.С. Кулик



Арендатор:

Генеральный директор

М.И. Воронова





Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71
 info@pragmascapital.ru, www.pragmascapital.ru
 172200, Тверская область, Селижаровский район,
 пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Исх. № 1078 от « 21 » мая 2020 г.

Генеральному директору ЗАО ИФК «КонС»
 Светлакову В. И.

На № _____ от _____

Г _____ Г
 Справочная информация по земельным участкам

Информационная справка

по земельным участкам в д. Сергеевка ГО Подольск

(к/№ 50:27:0020614:263; 50:27:0020614:514; 50:27:0020614:515; 50:27:0020614:516;
 50:27:0020614:517; 50:27:0020614:518; 50:27:0020614:519; 50:27:0020614:520; 50:27:0020614:521;
 50:27:0020614:522; 50:27:0020614:523; 50:27:0000000:133413; 50:27:0000000:133414;
 50:27:0000000:133415; 50:27:0000000:133416)

Правоустановка: Ввиду протеста жителей совет депутатов отклонил предложения по изменению ВРИ участка, что делает его практически непригодным для коммерческого использования. Для смены ВРИ потребуется разработка ППТ, с прохождением публичных слушаний, внесение соответствующих изменений в ПЗЗ и Генплан г.о. Подольск. Все эти изменения потребуют 1,5 – 2 года с непрогнозируемым результатом.

Заезд на участок: Для полноценного использования участка требуется заезд/выезд на «Южный обход г.о. Подольск». Учитывая, что участок отделен от южного обхода проектируемой линией скоростного трамвая, то потребуется развязка в двух уровнях ориентировочной стоимостью 1,5 млрд. руб.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 2 года и потребуются вложения не менее 1,5 млрд. руб.

Генеральный директор



Д. С. Кулик