



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

**Отчет №3 - 05/12-21-
145
Об оценке
справедливой
стоимости объектов
недвижимости**

Адрес: Московская
область, г.
Красногорск, мкр.
Опалиха, уч. 49.

**Дата оценки:
11 декабря 2021 года
Дата составления отчета:
13 декабря 2021 года**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

13 декабря 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №880 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- 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: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 11 декабря 2021 г.

✓ Объект оценки представляет собой:

1) Земельный участок, общей площадью 968+/-22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:145, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49

2) Земельный участок, общей площадью 1 227+/-25 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:146, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49;

Объекты оценки не находятся в операционной аренде. Но в дальнейшем планируется сдавать эти объекты в операционную аренду.

По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктурой.

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

Основные факты и выводы

| | |
|---------------|--|
| Объект оценки | Объект оценки представляет собой: 1) Земельный участок, общей площадью 968+/-22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:145, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 2) Земельный участок, общей площадью 1 227+/-25 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное |
|---------------|--|

| | |
|--|--|
| | использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:146, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49; |
| Имущественные права на объект оценки | Долевая собственность 1) № 50-50-11/082/2014-279 от 19.06.2014 года 2) № 50-50-11/082/2014-278 от 19.06.2014года На основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |
| Основание для проведения оценки | Дополнение №880 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года |
| Дата оценки | 11 декабря 2021 года |
| Период проведения оценки | 11-13 декабря 2021 года |
| Дата составления отчета | 13 декабря 2021 года |
| Сравнительный подход: | 10 710 000 рублей |
| Доходный подход: | не применялся |
| Затратный подход: | не применялся |
| Справедливая стоимость объекта оценки | 10 710 000 рублей |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно без учета НДС: | 10 710 000 рублей |

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом для земельных участков.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов, округленно составляет:

10 710 000

(Десять миллионов семьсот десять тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

| Наименование | Значение, руб. |
|---|-----------------------|
| Земельный участок, общей площадью 968+/-22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:145, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 ¹ | 4 720 000 |
| Земельный участок, общей площадью 1 227+/-25 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:146, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 ² | 5 990 000 |
| Итого | 10 710 000 |

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

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|----|
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 8 |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 9 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ | 11 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ..... | 11 |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ..... | 12 |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА..... | 12 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА..... | 12 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА | 12 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА..... | 12 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ | 17 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ..... | 56 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 56 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | 56 |
| 3.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 61 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ..... | 65 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... | 75 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 77 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ..... | 78 |

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №880 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|---|
| Объект оценки | <p>Объект оценки представляет собой:</p> <p>1) Земельный участок, общей площадью 968+/-22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:145, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49</p> <p>2) Земельный участок, общей площадью 1 227+/-25 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:146, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49;</p> |
| Имущественные права на объект оценки | <p>Долевая собственность</p> <p>1) № 50-50-11/082/2014-279 от 19.06.2014 года</p> <p>2) № 50-50-11/082/2014-278 от 19.06.2014года</p> <p>На основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.</p> <p>Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье"</p> |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки | <p>Долевая собственность</p> <p>1) № 50-50-11/082/2014-279 от 19.06.2014 года</p> <p>2) № 50-50-11/082/2014-278 от 19.06.2014года</p> <p>На основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права:</p> <p>Доверительное управление:</p> <p>1) 50-50-11/082/2014-279 от 19.06.2014 года</p> <p>2) 50-50-11/082/2014-278 от 19.06.2014 года</p> <p>Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523</p> |
| Цель оценки | <p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p> |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | <p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p> |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | <p>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))</p> |
| Балансовая стоимость | <p>Сведения не предоставлены</p> |
| Форма отчета | <p>Простая письменная, электронный документ</p> |

| | |
|--|--|
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | 11 декабря 2021 года |
| Осмотр | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Иное | Определение границ интервала не требуется |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Произвести оценку при следующих допущениях: 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 Земельные участки оцениваются как свободные Коммуникации отсутствуют</p> |

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0026528 от 19.09.2019. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.

«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 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, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

○ ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

○ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

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 недвижимости об объекте недвижимости от 06.12.2019 № 99/2019/299575750.

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.12.2019 № 99/2019/299600528..

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта является Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье".

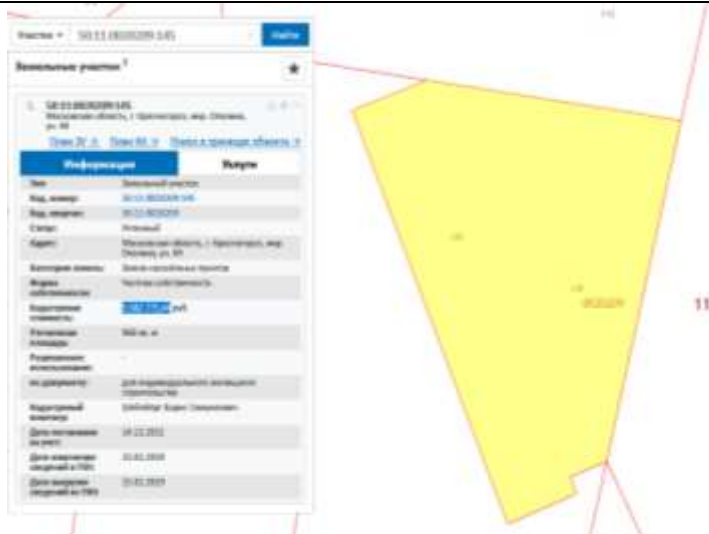
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

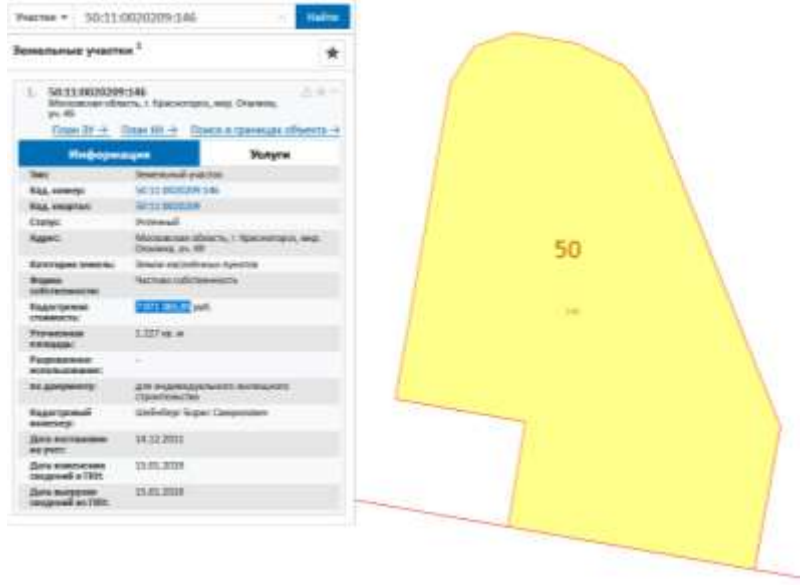
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

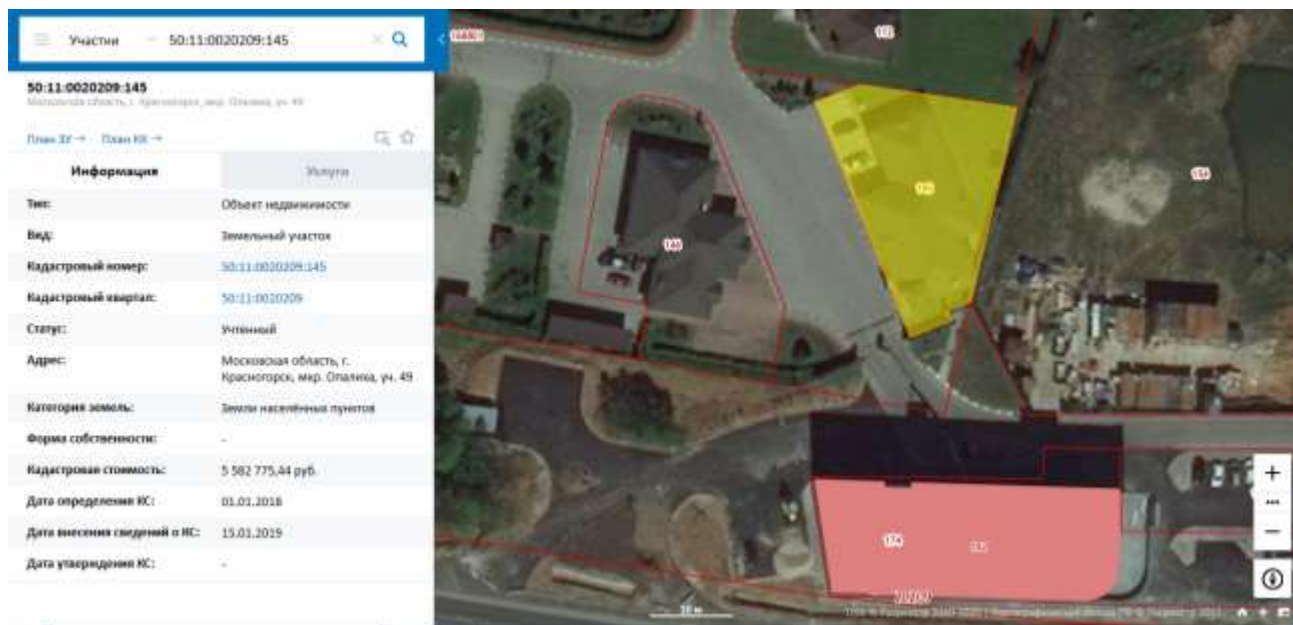
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

| Земельный участок 1 | |
|---|---|
| Местоположение | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 |
| Вид права, собственник | Право собственности принадлежит Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: |
| Общая площадь, кв.м. | 968+/-22 |

| Кадастровый номер: | 50:11:0020209:145 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------|--------|---|-------------------|------------|-------------------|------------|---------------|---------|-----------|-------|--|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|---------|-------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость | 5 582 775,44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки | для индивидуального жилищного строительства | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для индивидуального жилищного строительства | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Форма участка, состав |  <p>The image shows a screenshot of a cadastral map interface. On the left, there is a technical data table for the plot. On the right, a yellow-shaded plot is visible on a map, with a red boundary line and the number '11' nearby.</p> <table border="1" data-bbox="657 629 970 1160"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Вопрос</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>№</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>№ кадастра</td> <td>50:11:0020209:145</td> </tr> <tr> <td>№ кадастра</td> <td>50:11:0020209</td> </tr> <tr> <td>С/катег</td> <td>земельный</td> </tr> <tr> <td>Адрес</td> <td>Московская область, г Красногорск, мкр Опалиха, уч. 49</td> </tr> <tr> <td>Сторонние интересы</td> <td>Земельный участок не в залоге</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования</td> <td>для размещения объектов</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Площадь</td> <td>1 227 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>для размещения объектов</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>50:11:0020209:145</td> </tr> <tr> <td>Дата окончания срока действия</td> <td>28.12.2015</td> </tr> <tr> <td>Дата окончания срока действия</td> <td>28.12.2015</td> </tr> <tr> <td>Дата окончания срока действия</td> <td>28.12.2015</td> </tr> </tbody> </table> | Информация | Вопрос | № | Земельный участок | № кадастра | 50:11:0020209:145 | № кадастра | 50:11:0020209 | С/катег | земельный | Адрес | Московская область, г Красногорск, мкр Опалиха, уч. 49 | Сторонние интересы | Земельный участок не в залоге | Виды разрешенного использования | для размещения объектов | Категория земель | земли населенных пунктов | Площадь | 1 227 кв. м | Разрешенное использование | для размещения объектов | Кадастровый номер | 50:11:0020209:145 | Дата окончания срока действия | 28.12.2015 | Дата окончания срока действия | 28.12.2015 | Дата окончания срока действия | 28.12.2015 |
| Информация | Вопрос | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| № | Земельный участок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| № кадастра | 50:11:0020209:145 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| № кадастра | 50:11:0020209 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| С/катег | земельный | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Адрес | Московская область, г Красногорск, мкр Опалиха, уч. 49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сторонние интересы | Земельный участок не в залоге | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Виды разрешенного использования | для размещения объектов | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Категория земель | земли населенных пунктов | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Площадь | 1 227 кв. м | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Разрешенное использование | для размещения объектов | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер | 50:11:0020209:145 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата окончания срока действия | 28.12.2015 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата окончания срока действия | 28.12.2015 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата окончания срока действия | 28.12.2015 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Рельеф | Ровный | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Инфраструктура | Не развита | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Физический износ | Отсутствует | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Устаревания | Отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Балансовая стоимость | Нет данных | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наличие обременений | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-11/082/2014-278 от 19 июня 2014 года | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Земельный участок 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Местоположение | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Вид права, собственник | Право собственности принадлежит владельцам Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Общая площадь, кв.м. | 1 227+/-25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | 50:11:0020209:146 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| Кадастровая стоимость | 7 071 385,05 |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки | для индивидуального жилищного строительства |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для индивидуального жилищного строительства |
| Форма участка, состав |  <p>The image shows a screenshot of a cadastral information page for a land plot with ID 50:11/002/0209/146. The page includes details such as location (Moscow region, Troitskiy district, Otkrytyy pr. 46), area (1,127 sq. m), and intended use (individual residential construction). To the right of the text is a map with the specific plot highlighted in yellow and labeled with the number 50.</p> |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют |
| Инфраструктура | Не развита |
| Физический износ | Отсутствует |
| Устаревания | Отсутствуют |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| Наличие обременений | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-11/082/2014-279 от 19 июня 2014 года |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |



Анализ местоположения



Опáлиха — микрорайон города Красногорска, расположенный в его западной части, в 3-5 километрах от центра города и в 9 километрах от МКАД. До 2004 года — дачный посёлок.

Опалиха со всех сторон окружена лесом, на её территории отсутствуют вредные производства, поэтому она считается экологически чистым районом. Опалиха имеет хорошее транспортное сообщение, в северной части Опалихи проходит Волоколамское шоссе, в южной части — железная дорога Москва — Рига (платформа Опалиха).

Административное здание расположено на Есенинской улице, там же неподалёку находится пруд и зона отдыха.

Первое упоминание Опалихи относится к XVI веку, а одна из версий объясняет происхождение названия тем, что здесь в XVII веке в опале жил Патриарх Никон. В XVIII — начале XX веков здесь находилась усадьба Опалиха-Алексеевское (разрушена в 1930-е годы, сейчас от неё сохранился лишь парк)[1].

В советское время Опалиха получила известность как один из крупнейших дачных посёлков в ближнем Подмосковье. Опалиха имела и постоянное население, по итогам переписи

населения 2002 года посёлок насчитывал 5132 жителей. За последние 10-15 лет в Опалихе построено много коттеджей, в последние годы строятся многоэтажные жилые дома.

Церковь Елисаветы Феодоровны около платформы Опалиха

19 октября 2004 года распоряжением Губернатора Московской области Б. В. Громова к дачному посёлку Опалихе присоединены деревни Аникеевка, Анино, Гореносово, село Новоникольское и посёлок Ткацкой фабрики. Спустя 9 дней, 28 октября 2004 года распоряжением вице-губернатора Московской области А. Б. Пантелеева (с согласия Совета депутатов Красногорского района Московской области) посёлок Опалиха присоединён к городу Красногорску и стал его микрорайоном. Администрация Опалихи расформирована, на её месте создан отдел районной администрации по обеспечению деятельности микрорайона. Жители посёлка, не согласные с решением, в течение двух лет обжаловали это решение, однако суд встал на сторону вице-губернатора.

В августе 2008 года в Опалихе началось строительство жилья высокой этажности. На Аннинской улице строится десятисекционный 24-этажный жилой комплекс «Изумрудные холмы», где будут проживать несколько тысяч новых жителей[2]. В дальнейшем по соседству планируется строительство других высотных зданий, застройщик из Санкт-Петербурга «ЛенСпецСМУ» планирует возвести на участке около 1 млн м² жилья[3]. Реклама новостройки размещается в изданиях за пределами Московской области, в частности, в Хабаровске[4], что говорит о том, что среди покупателей квартир, вероятно, будут жители российских регионов.

С 2011 года на территории бывшего пионерского лагеря «Геолог» возвели еще один жилой комплекс — «Опалиха О2». Застройщик — компания «Urban Group».

С 2015 года началось возведение нового жилого комплекса — «Опалиха О3». Застройщик — компания «Urban Group».

Опалиха и её окрестности популярны у любителей лыжного спорта.

На территории физкультурно-оздоровительного комплекса «Опалиха» действует коттедж «Опалиха», рассчитанный более чем на 100 отдыхающих.

Яков Тилипман, бизнесмен и адвокат, совладелец компании «Kremlyovskaya group», поставившей водку в Россию. Был убит возле своего дома в садоводческом товариществе в Опалихе в 2002 году[5][6].

Давид Самойлов, поэт и прозаик, жил в Опалихе в течение 8 лет до 1975 года[7].

Валентина Кузнецова — спортсменка, исследовательница, путешественница. Основательница единственной в мире женской полярной династии[источник не указан 2181 день].

Наталья Варлей — советская и российская актриса театра и кино.

Ушков, Анатолий Васильевич — российский богослов и филолог.

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

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Октябрь – ноябрь 2021 года

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–октября – 4,6% г/г.

2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.

3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году. Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).

4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).

5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) **второй месяц подряд остается на исторических минимумах** (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области ИТ и связи.

7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) **по-прежнему оказывает динамика кредитования.**

Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г/г (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка.

8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **растут и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей).

9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 10мес21 | 10мес21 / 10мес19 | окт.21 | окт.21 / окт.19 | IIIкв21 | IIIкв21 / IIIкв19 | сент.21 | сент.21 / сент.19 | авг.21 | июл.21 | IIкв21 | Iкв21 | 2020 | 2019 |
|--|---------|----------------------|--------|--------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|--------|--------|--------|-------|-------|------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП* | 4,6 | 1,1 | 4,9 | 1,3 | 4,3 | 0,7 | 3,7* | 1,0* | 4,2* | 5,0* | 10,5 | -0,7 | -3,0 | 2,0 |
| Сельское хозяйство | -2,9 | -1,3 | 5,5 | 0,5 | -6,2 | -3,4 | -5,8 | -3,8 | -10,8 | 1,0 | 0,0 | 0,4 | 1,5 | 4,3 |
| Строительство | 5,3 | 5,2 | 0,0 | 0,7 | 5,0 | 6,2 | 0,1 | 3,2 | 6,2 | 9,3 | 10,7 | 0,2 | 0,1 | 2,1 |
| Розничная торговля | 7,9 | 4,2 | 4,1 | 3,7 | 5,3 | 4,5 | 5,6 | 4,3 | 5,3 | 5,1 | 23,6 | -1,4 | -3,2 | 1,9 |
| Платные услуги населению | 18,4 | -0,3 | 14,2 | 2,1 | 18,0 | 0,9 | 14,9 | 4,4 | 17,2 | 23,4 | 52,4 | -3,2 | -14,8 | 0,6 |
| Общественное питание | 25,5 | -3,6 | 12,3 | -3,6 | 20,2 | -3,5 | 13,6 | -2,2 | 18,2 | 31,1 | 102,4 | -5,0 | -22,6 | 4,9 |
| Грузооборот транспорта | 5,7 | -0,1 | 5,5 | 1,7 | 6,8 | 1,3 | 5,1 | 1,7 | 6,0 | 9,3 | 10,1 | 0,5 | -4,9 | 0,7 |
| Инвестиции в основной капитал | 7,6** | 4,3** | - | - | 7,8 | 2,4 | - | - | - | - | 11,0 | 2,0 | -1,4 | 2,1 |
| Промышленное производство | 5,0 | 2,0 | 7,1 | 1,7 | 6,2 | 1,5 | 6,9 | 3,3 | 4,6 | 7,2 | 9,7 | -1,3 | -2,1 | 3,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 3,7 | -3,1 | 10,9 | 1,1 | 9,2 | -3,0 | 9,0 | -1,0 | 6,6 | 12,0 | 7,6 | -7,0 | -6,6 | 3,4 |
| Обрабатывающие производства | 5,2 | 5,3 | 4,5 | 1,4 | 3,9 | 4,5 | 5,1 | 5,7 | 2,9 | 3,7 | 11,1 | 0,9 | 1,4 | 3,6 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,0** | 5,7** | - | - | 2,0 | 3,8 | 2,0 | 4,2 | 1,5 | 2,2 | 5,5 | 1,6 | 3,8 | 4,8 |
| Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 9,3** | 15,5** | - | - | 9,0 | 14,9 | 9,6 | 16,2 | 8,3 | 8,8 | 11,8 | 7,2 | 7,3 | 9,5 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,4** | 1,3** | - | - | 7,6 | 3,6 | - | - | - | - | 8,5 | -3,5 | -2,4 | 1,7 |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,1** | 0,5** | - | - | 8,1 | 3,0 | - | - | - | - | 7,4 | -3,7 | -2,8 | 1,0 |
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,6 | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,5 | -0,1 | 0,4 | 0,0 | 0,4 | 0,7 | 0,9 | 0,4 | -0,6 | -1,0 |
| млн чел. | 75,3 | - | 75,5 | - | 75,6 | - | 75,6 | - | 75,6 | 75,5 | 75,3 | 75,0 | 74,9 | 75,4 |
| млн чел. (SA) | 75,4 | - | 75,3 | - | 75,3 | - | 75,3 | - | 75,3 | 75,3 | 75,5 | 75,5 | - | - |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 10мес21 | 10мес21 / 10мес19 | окт.21 | окт.21 / окт.19 | IIIкв21 | IIIкв21 / IIIкв19 | сент.21 | сент.21 / сент.19 | авг.21 | июл.21 | IIкв21 | Iкв21 | 2020 | 2019 |
|--|---------|----------------------|--------|--------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|--------|--------|--------|-------|------|------|
| Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,5 | -0,3 | 2,8 | 0,3 | 2,6 | -0,1 | 2,6 | 0,2 | 2,5 | 2,6 | 2,0 | -0,6 | -1,9 | -0,8 |
| млн чел. | 71,6 | - | 72,3 | - | 72,2 | - | 72,3 | - | 72,3 | 72,0 | 71,5 | 70,8 | 70,6 | 71,9 |
| млн чел. (SA) | 71,7 | - | 72,0 | - | 71,9 | - | 71,9 | - | 71,8 | 71,8 | 71,7 | 71,4 | - | - |
| Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года | -13,3 | 7,3 | -30,3 | -5,8 | -29,7 | 0,6 | -31,5 | -2,9 | -30,2 | -27,5 | -16,7 | 21,4 | 24,7 | -5,3 |
| млн чел. | 3,7 | - | 3,3 | - | 3,4 | - | 3,3 | - | 3,4 | 3,4 | 3,7 | 4,2 | 4,3 | 3,5 |
| млн чел. (SA) | 3,7 | - | 3,3 | - | 3,4 | - | 3,3 | - | 3,4 | 3,5 | 3,8 | 4,1 | - | - |
| Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 59,3 | - | 59,7 | - | 59,8 | - | 59,6 | - | 59,5 | 59,5 | 59,2 | 58,6 | - | - |
| Уровень безработицы в % к рабочей силе SA | 4,9 | - | 4,3 | - | 4,4 | - | 4,3 | - | 4,4 | 4,5 | 4,9 | 5,6 | 5,8 | 4,6 |
| | 4,9 | - | 4,3 | - | 4,5 | - | 4,4 | - | 4,6 | 4,7 | 5,0 | 5,5 | - | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

| в % к соотв. периоду предыдущего года | окт.21 | окт.21 / окт.19 | сент.21 | авг.21 | июл.21 | Икв21 | июн.21 | май.21 | апр.21 | Икв21 | март.21 | фев.21 | январ.21 | 2020 |
|---|---------------|----------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------------|-----------------|-------------|
| Промышленное производство | 7,1 | 1,7 | 6,9 | 4,6 | 7,2 | 9,7 | 10,2 | 11,9 | 7,2 | -1,3 | 1,6 | -3,6 | -2,2 | -2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 10,9 | 1,1 | 9,0 | 6,6 | 12,0 | 7,6 | 13,7 | 12,1 | -1,8 | -7,0 | -4,6 | -9,2 | -7,4 | -6,6 |
| добыча угля | 9,1 | 1,0 | 6,1 | 4,2 | 4,9 | 7,2 | 3,2 | 10,7 | 7,9 | 9,3 | 12,3 | 9,1 | 6,2 | -6,2 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 8,9 | -2,1 | 8,1 | 4,8 | 10,9 | 5,5 | 13,0 | 11,5 | -5,9 | -9,4 | -7,8 | -12,0 | -8,6 | -8,0 |
| добыча металлических руд | 1,0 | 3,2 | 2,5 | 2,8 | -0,1 | -0,7 | -1,4 | -0,2 | -0,4 | -0,2 | 2,9 | -1,5 | -2,1 | 2,5 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 7,8 | 6,7 | -4,0 | 23,0 | 32,9 | 55,8 | 54,9 | 28,0 | 95,4 | 2,4 | 2,9 | 13,3 | -9,9 | -13,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 30,1 | 21,6 | 23,5 | 14,7 | 20,8 | 20,1 | 16,3 | 14,8 | 5,7 | 1,1 | 5,1 | -9,0 | -9,9 | 3,6 |
| Обрабатывающие производства | 4,5 | 1,4 | 5,1 | 2,9 | 3,7 | 11,1 | 7,6 | 11,8 | 14,3 | 0,9 | 4,6 | -1,9 | -0,3 | 1,4 |
| пищевая промышленность | 3,7 | 4,8 | 2,6 | 6,1 | 5,8 | 3,3 | 2,2 | 3,9 | 3,9 | 0,4 | 2,1 | -0,6 | -0,4 | 2,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 2,0 | 3,7 | 0,6 | 5,0 | 6,0 | 3,4 | 2,3 | 4,5 | 3,5 | -1,1 | 0,7 | -2,3 | -1,8 | 3,1 |
| напитки | 13,8 | 12,5 | 16,7 | 13,1 | 7,2 | 2,7 | 3,9 | 2,9 | 1,3 | 7,3 | 7,1 | 9,6 | 5,0 | 1,5 |
| табачные изделия | 3,7 | -0,4 | -5,5 | 5,5 | -3,9 | 2,8 | -6,1 | -4,0 | 22,0 | 7,0 | 14,6 | -1,8 | 8,9 | 2,4 |
| легкая промышленность | 3,0 | 0,2 | 3,6 | 2,2 | -2,4 | 17,8 | 6,0 | 12,1 | 40,4 | 4,2 | 8,2 | 2,5 | 1,4 | 1,2 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | 2,2 | 11,2 | 1,6 | 2,3 | 4,8 | 15,6 | 6,0 | 21,2 | 20,9 | 11,7 | 10,5 | 14,0 | 10,7 | 9,7 |
| одежда | 1,1 | -5,6 | 1,6 | -0,1 | -10,8 | 14,5 | 3,8 | 1,9 | 43,3 | 1,5 | 7,2 | -2,1 | -0,8 | 0,3 |
| кожа и изделия из нее | 9,9 | -5,6 | 13,0 | 8,6 | 7,4 | 31,6 | 12,0 | 23,4 | 70,0 | -2,8 | 6,7 | -6,7 | -10,4 | -12,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | 7,3 | 11,5 | 8,2 | 9,7 | 101,0 | 15,4 | 10,9 | 20,1 | 16,2 | 2,6 | 4,7 | 1,5 | 1,5 | 1,2 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | 2,2 | 6,8 | 3,4 | 6,4 | 6,3 | 18,4 | 9,5 | 20,4 | 26,9 | 3,6 | 7,2 | -1,2 | 4,6 | -1,8 |
| бумага и бумажные изделия | 9,4 | 17,8 | 9,5 | 8,5 | 10,2 | 14,3 | 10,6 | 20,2 | 12,4 | 4,2 | 4,4 | 3,3 | 4,8 | 4,8 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 14,2 | 2,0 | 16,6 | 22,6 | 19,8 | 10,9 | 15,4 | 18,9 | -0,3 | -5,5 | -1,3 | 2,5 | -18,2 | -3,0 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | окт.21 | окт.21 / окт.19 | сент.21 | авг.21 | июл.21 | Икв21 | июн.21 | май.21 | апр.21 | Икв21 | март.21 | фев.21 | январ.21 | 2020 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 11,9 | -2,3 | 5,3 | 5,8 | 4,1 | 8,1 | 9,8 | 9,8 | 4,8 | -7,1 | -3,7 | -9,5 | -8,1 | -5,0 |
| химический комплекс | 7,6 | 13,8 | 5,0 | 5,8 | 5,3 | 9,7 | 8,9 | 10,7 | 10,1 | 11,0 | 7,8 | 7,5 | 19,8 | 9,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 4,5 | 13,0 | 4,9 | 4,4 | 3,2 | 8,8 | 9,6 | 9,1 | 7,8 | 5,7 | 4,5 | 3,6 | 8,9 | 7,1 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 29,0 | 18,9 | 7,1 | 15,6 | 16,7 | 4,1 | 9,9 | 3,5 | -0,4 | 40,1 | 21,2 | 30,2 | 82,6 | 21,9 |
| резиновые и пластмассовые изделия | 2,2 | 10,0 | 3,4 | 3,4 | 4,3 | 17,7 | 5,4 | 22,9 | 27,6 | 8,2 | 9,7 | 4,0 | 11,3 | 6,2 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 6,7 | 9,0 | 7,4 | 7,2 | 6,7 | 14,0 | 9,5 | 14,8 | 19,1 | -2,7 | 1,5 | -6,5 | -3,9 | 0,2 |
| металлургический комплекс | 0,7 | -3,1 | 4,5 | -2,2 | 2,1 | 8,9 | 4,8 | 12,4 | 11,0 | -3,6 | -3,3 | -4,5 | -2,9 | -0,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| металлургия | 0,0 | 1,7 | 4,2 | 0,3 | 1,1 | 2,5 | 2,0 | 3,2 | 2,2 | -2,4 | -1,7 | -3,2 | -2,4 | -2,6 |
| готовые металлические изделия | 2,7 | -18,1 | 5,3 | -10,1 | 5,1 | 28,6 | 13,6 | 40,9 | 38,0 | -7,4 | -8,1 | -8,6 | -4,4 | 4,5 |
| машиностроительный комплекс | 2,9 | 3,7 | 8,3 | 1,6 | -0,1 | 27,4 | 12,2 | 23,0 | 58,0 | 12,1 | 28,5 | 0,3 | 3,8 | 2,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | -12,6 | -28,6 | 13,4 | -23,8 | -8,6 | 19,8 | 17,0 | 5,8 | 40,6 | 5,8 | 13,9 | -7,3 | 12,3 | 3,4 |
| электрооборудование | -2,6 | -2,3 | -1,0 | -0,8 | 4,7 | 14,0 | -1,4 | 12,3 | 38,0 | 6,7 | 15,6 | 3,2 | -1,3 | -0,8 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 17,2 | 17,9 | 22,2 | 6,0 | 13,7 | 15,0 | 7,8 | 15,9 | 27,0 | 2,7 | 9,7 | 5,0 | -8,8 | 10,0 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | -15,8 | -13,2 | -9,2 | 7,0 | 9,8 | 73,9 | 30,7 | 70,9 | 156,3 | 15,6 | 27,0 | 10,4 | 6,8 | -12,2 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 18,7 | 35,7 | 9,6 | 16,2 | -7,5 | 19,4 | 5,7 | 17,8 | 41,6 | 21,4 | 53,9 | -2,7 | 4,0 | 6,6 |
| прочие производства | -3,1 | 2,3 | -2,1 | -0,8 | -4,4 | 15,5 | 2,8 | 17,8 | 31,3 | 3,7 | 15,3 | 0,8 | -8,3 | 10,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| мебель | -1,4 | 8,4 | -0,7 | 13,0 | 11,0 | 48,3 | 22,3 | 55,7 | 79,0 | 21,4 | 30,0 | 15,5 | 18,4 | 6,8 |
| прочие готовые изделия | -0,4 | -3,5 | 3,2 | -1,2 | -8,5 | 14,0 | -9,6 | 10,0 | 59,0 | 11,2 | 16,8 | 14,5 | 0,7 | 0,6 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -3,9 | 1,9 | -3,2 | -3,8 | -7,1 | 8,5 | 0,5 | 10,6 | 16,3 | -1,4 | 11,8 | -4,6 | -15,6 | 13,4 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 8,0 | 4,3 | 9,6 | 6,8 | 6,8 | 7,0 | 8,1 | 8,1 | 5,3 | 8,2 | 9,3 | 8,0 | 7,4 | -2,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 6,3 | 16,9 | 11,7 | 12,7 | 17,9 | 30,1 | 33,5 | 26,4 | 30,5 | 13,4 | 14,5 | 10,4 | 15,2 | 2,1 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

| | окт.21 | IIIкв21 | сен.21 | авг.21 | июл.21 | IIкв21 | июн.21 | май.21 | апр.21 | Iкв21 | мар.21 | фев.21 | январ.21 | 2020 | 2019 |
|---|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|----------|------|------|
| Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель) | 81,7 | 71,2 | 72,5 | 88,3 | 72,8 | 87,2 | 71,5 | 87,0 | 82,6 | 80,0 | 83,9 | 81,1 | 54,6 | 41,4 | 83,9 |
| Курс доллара (в среднем за период) | 71,5 | 73,5 | 72,9 | 73,6 | 73,9 | 74,2 | 72,5 | 74,0 | 76,1 | 74,3 | 74,4 | 74,4 | 74,2 | 71,9 | 84,7 |
| Ключевая ставка (на конец периода) | 7,50 | 6,75 | 6,75 | 6,50 | 6,50 | 5,50 | 5,50 | 5,00 | 5,00 | 4,50 | 4,50 | 4,25 | 4,25 | 4,25 | 6,25 |
| Процентные ставки (в % годовых) | | | | | | | | | | | | | | | |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 8,1 | 8,4 | 8,4 | 7,7 | 7,3 | 7,8 | 7,2 | 7,1 | 7,1 | 7,0 | 7,2 | 7,0 | 7,6 | 9,3 |
| По рублевым жилищным кредитам | | 7,4 | 7,7 | 7,8 | 7,7 | 7,2 | 7,1 | 7,3 | 7,3 | 7,2 | 7,2 | 7,3 | 7,2 | 7,8 | 9,9 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 5,6 | 5,9 | 5,8 | 5,1 | 4,8 | 4,8 | 4,5 | 4,5 | 4,2 | 4,2 | 4,3 | 4,2 | 4,6 | 6,5 |
| Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кредит экономике | 15,1 | 14,1 | 14,6 | 13,7 | 13,8 | 12,5 | 13,7 | 12,7 | 11,1 | 9,4 | 8,8 | 10,1 | 9,2 | 8,2 | 9,8 |
| Кредиты организациям | 11,7 | 10,1 | 10,9 | 9,8 | 9,8 | 8,9 | 9,7 | 9,1 | 7,9 | 7,1 | 5,9 | 8,3 | 7,1 | 5,0 | 4,9 |
| Жилищные кредиты | 25,2 | 27,6 | 26,6 | 27,7 | 28,6 | 27,2 | 28,9 | 27,1 | 25,6 | 22,4 | 23,1 | 22,1 | 21,7 | 17,9 | 22,5 |
| Потребительские кредиты | 18,3 | 16,9 | 17,8 | 16,9 | 16,2 | 13,7 | 15,8 | 14,1 | 11,3 | 7,5 | 7,7 | 7,4 | 7,2 | 12,0 | 20,9 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г) | -8,3 | 3,6 | -5,4 | 6,1 | 12,9 | 108,5 | 81,2 | 101,8 | 152,9 | 43,2 | 52,0 | 42,6 | 29,5 | 51,0 | -2,3 |

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Ноябрь 2021 года

Динамика промышленного производства в октябре 2021 г. стабилизировалась после сентябрьского ускорения. При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+2,8% в октябре). По сравнению с октябрём 2019 г. объём промышленного производства вырос на 1,7% (3,3% в сентябре), к октябрю 2020 г. рост составил 7,1% г/г (6,9% г/г месяцем ранее).

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в октябре превысил допандемический уровень на 1,0% (в среднем -2,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе -0,1% в сентябре). Рост к октябрю 2019 г. составил 1,1% (в сентябре: -1,0% к сентябрю 2019 г.), к аналогичному месяцу 2020 г. – 10,9% г/г (9,0% месяцем ранее).

Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в октябре 2021 г. по сравнению с октябрём 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются. При этом объёмы добычи нефти пока не достигли уровней двухлетней давности: в октябре 2021 г. к октябрю 2019 г. – снижение на -2,1%, в сентябре 2021 г. – на -3,4% к аналогичному месяцу 2019 года. Рост спроса как на внутреннем, так и на внешнем рынках способствовал продолжению роста объёмов добычи газа в октябре.

В обрабатывающей промышленности в октябре сохраняется положительная динамика: допандемический уровень, по оценке, превышен на 4,9% (в среднем 4,1% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 5,3% в сентябре). Вместе с тем прирост выпуска обрабатывающей промышленности к аналогичному месяцу 2019 г. в октябре составил 1,4% после 5,7% в сентябре к сентябрю 2019 г. (в годовом выражении: 4,5% г/г и 5,1% г/г соответственно).

Драйвером роста выпуска обрабатывающих отраслей в октябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: химический комплекс вырос на 13,8% к октябрю 2019 г., пищевой комплекс – на 4,8%, машиностроительный комплекс – на 3,7%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. В то же время сдерживающее влияние оказывает нефтепереработка, которая пока до конца не восстановилась, а также металлургический комплекс.

Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года | окт.21 | окт.21 / окт.19 | сент.21 | авг.21 | июл.21 | Икв21 | июн.21 | май.21 | апр.21 | Икв21 | март.21 | фев.21 | январь.21 | 2020 |
|---|--------|-----------------|---------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|---------|--------|-----------|-------|
| Промышленное производство | 7,1 | 1,7 | 6,9 | 4,6 | 7,2 | 9,7 | 10,2 | 11,9 | 7,2 | -1,3 | 1,6 | -3,6 | -2,2 | -2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 10,9 | 1,1 | 9,0 | 6,6 | 12,0 | 7,6 | 13,7 | 12,1 | -1,8 | -7,0 | -4,6 | -9,2 | -7,4 | -6,6 |
| добыча угля | 9,1 | 1,0 | 6,1 | 4,2 | 4,9 | 7,2 | 3,2 | 10,7 | 7,9 | 9,3 | 12,3 | 9,1 | 6,2 | -6,2 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 8,9 | -2,1 | 8,1 | 4,8 | 10,9 | 5,5 | 13,0 | 11,5 | -5,9 | -9,4 | -7,8 | -12,0 | -8,6 | -8,0 |
| добыча металлических руд | 1,0 | 3,2 | 2,5 | 2,8 | -0,1 | -0,7 | -1,4 | -0,2 | -0,4 | -0,2 | 2,9 | -1,5 | -2,1 | 2,5 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 7,8 | 6,7 | -4,0 | 23,0 | 32,9 | 55,8 | 54,9 | 28,0 | 95,4 | 2,4 | 2,9 | 13,3 | -9,9 | -13,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 30,1 | 21,6 | 23,5 | 14,7 | 20,8 | 20,1 | 16,3 | 14,8 | 5,7 | 1,1 | 5,1 | -9,0 | -9,9 | 3,6 |
| Обрабатывающие производства | 4,5 | 1,4 | 5,1 | 2,9 | 3,7 | 11,1 | 7,6 | 11,8 | 14,3 | 0,9 | 4,6 | -1,9 | -0,3 | 1,4 |
| пищевая промышленность | 3,7 | 4,8 | 2,6 | 6,1 | 5,8 | 3,3 | 2,2 | 3,9 | 3,9 | 0,4 | 2,1 | -0,6 | -0,4 | 2,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 2,0 | 3,7 | 0,6 | 5,0 | 6,0 | 3,4 | 2,3 | 4,5 | 3,5 | -1,1 | 0,7 | -2,3 | -1,8 | 3,1 |
| напитки | 13,6 | 12,5 | 16,7 | 13,1 | 7,2 | 2,7 | 3,9 | 2,9 | 1,3 | 7,3 | 7,1 | 9,6 | 5,0 | 1,5 |
| табачные изделия | 3,7 | -0,4 | -5,5 | 5,5 | -3,9 | 2,8 | -8,1 | -4,0 | 22,0 | 7,0 | 14,6 | -1,8 | 8,9 | 2,4 |
| легкая промышленность | 3,0 | 0,2 | 3,6 | 2,2 | -2,4 | 17,8 | 6,0 | 12,1 | 40,4 | 4,2 | 8,2 | 2,5 | 1,4 | 1,2 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | 2,2 | 11,2 | 1,6 | 2,3 | 4,8 | 15,6 | 6,0 | 21,2 | 20,9 | 11,7 | 10,5 | 14,0 | 10,7 | 9,7 |
| одежда | 1,1 | -5,6 | 1,6 | -0,1 | -10,8 | 14,5 | 3,8 | 1,9 | 43,3 | 1,5 | 7,2 | -2,1 | -0,8 | 0,3 |
| кожа и изделия из нее | 9,9 | -5,6 | 13,0 | 8,8 | 7,4 | 31,6 | 12,0 | 23,4 | 70,0 | -2,8 | 6,7 | -6,7 | -10,4 | -12,6 |
| деревобрабатывающий комплекс | 7,3 | 11,5 | 8,2 | 9,7 | 101,0 | 15,4 | 10,9 | 20,1 | 16,2 | 2,8 | 4,7 | 1,5 | 1,5 | 1,2 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | 2,2 | 6,8 | 3,4 | 6,4 | 6,3 | 18,4 | 9,5 | 20,4 | 26,9 | 3,6 | 7,2 | -1,2 | 4,6 | -1,8 |
| бумага и бумажные изделия | 9,4 | 17,8 | 9,5 | 8,5 | 10,2 | 14,3 | 10,6 | 20,2 | 12,4 | 4,2 | 4,4 | 3,3 | 4,8 | 4,8 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 14,2 | 2,0 | 16,6 | 22,6 | 19,8 | 10,9 | 15,4 | 18,9 | -0,3 | -5,5 | -1,3 | 2,5 | -18,2 | -3,0 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 11,9 | -2,3 | 5,3 | 5,8 | 4,1 | 8,1 | 9,8 | 9,8 | 4,8 | -7,1 | -3,7 | -9,5 | -8,1 | -5,0 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | окт.21 | окт.21 / окт.19 | сент.21 | авг.21 | июл.21 | Икв21 | июн.21 | май.21 | апр.21 | Икв21 | март.21 | фев.21 | январь.21 | 2020 |
|---|--------|-----------------|---------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|---------|--------|-----------|-------|
| химический комплекс | 7,6 | 13,8 | 5,0 | 5,8 | 5,3 | 9,7 | 8,9 | 10,7 | 10,1 | 11,0 | 7,8 | 7,5 | 19,8 | 9,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 4,5 | 13,0 | 4,9 | 4,4 | 3,2 | 8,8 | 9,6 | 9,1 | 7,8 | 5,7 | 4,5 | 3,6 | 8,9 | 7,1 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 29,0 | 18,9 | 7,1 | 15,6 | 16,7 | 4,1 | 9,9 | 3,5 | -0,4 | 40,1 | 21,2 | 30,2 | 82,6 | 21,9 |
| резиновые и пластмассовые изделия | 2,2 | 10,0 | 3,4 | 3,4 | 4,3 | 17,7 | 5,4 | 22,9 | 27,6 | 8,2 | 9,7 | 4,0 | 11,3 | 6,2 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 6,7 | 9,0 | 7,4 | 7,2 | 6,7 | 14,0 | 9,5 | 14,8 | 19,1 | -2,7 | 1,5 | -6,5 | -3,9 | 0,2 |
| металлургический комплекс | 0,7 | -3,1 | 4,5 | -2,2 | 2,1 | 8,9 | 4,8 | 12,4 | 11,0 | -3,6 | -3,3 | -4,5 | -2,9 | -0,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| металлургия | 0,0 | 1,7 | 4,2 | 0,3 | 1,1 | 2,5 | 2,0 | 3,2 | 2,2 | -2,4 | -1,7 | -3,2 | -2,4 | -2,6 |
| готовые металлические изделия | 2,7 | -18,1 | 5,3 | -10,1 | 5,1 | 28,6 | 13,6 | 40,9 | 38,0 | -7,4 | -8,1 | -8,6 | -4,4 | 4,5 |
| машиностроительный комплекс | 2,9 | 3,7 | 8,3 | 1,6 | -0,1 | 27,4 | 12,2 | 23,0 | 58,0 | 12,1 | 28,5 | 0,3 | 3,8 | 2,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | -12,6 | -28,6 | 13,4 | -23,8 | -8,6 | 19,8 | 17,0 | 5,8 | 40,6 | 5,8 | 13,9 | -7,3 | 12,3 | 3,4 |
| электрооборудование | -2,6 | -2,3 | -1,0 | -0,8 | 4,7 | 14,0 | -1,4 | 12,3 | 38,0 | 6,7 | 15,6 | 3,2 | -1,3 | -0,8 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 17,2 | 17,9 | 22,2 | 6,0 | 13,7 | 15,0 | 7,8 | 15,9 | 27,0 | 2,7 | 9,7 | 5,0 | -8,8 | 10,0 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | -15,8 | -13,2 | -9,2 | 7,0 | 9,8 | 73,9 | 30,7 | 70,9 | 156,3 | 15,6 | 27,0 | 10,4 | 6,8 | -12,2 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 18,7 | 35,7 | 9,6 | 16,2 | -7,5 | 19,4 | 5,7 | 17,8 | 41,6 | 21,4 | 53,9 | -2,7 | 4,0 | 6,6 |
| прочие производства | -3,1 | 2,3 | -2,1 | -0,8 | -4,4 | 15,5 | 2,8 | 17,8 | 31,3 | 3,7 | 15,3 | 0,8 | -8,3 | 10,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| мебель | -1,4 | 8,4 | -0,7 | 13,0 | 11,0 | 48,3 | 22,3 | 55,7 | 79,0 | 21,4 | 30,0 | 15,5 | 18,4 | 6,8 |
| прочие готовые изделия | -0,4 | -3,5 | 3,2 | -1,2 | -8,5 | 14,0 | -9,6 | 10,0 | 59,0 | 11,2 | 16,8 | 14,5 | 0,7 | 0,6 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -3,9 | 1,9 | -3,2 | -3,8 | -7,1 | 8,5 | 0,5 | 10,6 | 16,3 | -1,4 | 11,8 | -4,6 | -15,6 | 13,4 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 8,0 | 4,3 | 9,6 | 6,8 | 6,8 | 7,0 | 8,1 | 8,1 | 5,3 | 8,2 | 9,3 | 8,0 | 7,4 | -2,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 6,3 | 16,9 | 11,7 | 12,7 | 17,9 | 30,1 | 33,5 | 26,4 | 30,5 | 13,4 | 14,5 | 10,4 | 15,2 | 2,1 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 16 по 22 ноября потребительская инфляция составила 0,20%. На продовольственные товары цены выросли на 0,30%, при этом на плодоовощную продукцию цены продолжили снижаться (-0,10% после -0,35%). Рост цен в непродовольственном сегменте замедлился (0,19% после 0,31%). На автомобильный бензин темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,24% после 0,26%). В секторе туристических и регулируемых услуг цены выросли на 0,06% после снижения на -0,02% неделей ранее.

Потребительская инфляция

1. За неделю с 16 по 22 ноября инфляция составила 0,20%.

2. Темпы роста цен в продовольственном сегменте составили 0,30%. На плодоовощную продукцию цены продолжили снижаться (-0,10% после -0,35%). Возобновилось снижение цен на помидоры (-2,15% после +0,04%), а на огурцы – продолжилось (-1,83% после -2,09%). На картофель рост цен сохранился практически на уровне прошлой недели (0,50% после 0,42%).

В продовольственном сегменте за исключением овощей и фруктов инфляция составила 0,35%. Замедлился рост цен на муку (0,70%), а также хлеб и хлебобулочные изделия (0,24%). На

масло подсолнечное цены выросли на 0,34, на сахар – на 0,69%. На уровне прошлой недели сохранились темпы роста цен на мясопродукты, яйца, макаронные и крупяные изделия, молоко и молочную продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен замедлились (0,19% после 0,31% недель ранее). На отчетной неделе снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,03% после роста на +0,45%) и строительные материалы (-0,23% после -0,34%). Замедлился рост цен на медикаменты (0,21% после 0,45%). На автомобильный бензин темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,24% после 0,26%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг рост цен составил 0,06% после снижения цен в течение трех недель подряд.

Цены на услуги зарубежного туризма выросли на 2,46% после +0,26% недель ранее. Вместе с тем на услуги гостиниц снижение цен продолжилось (-2,77% после -3,02% и -2,98% двумя неделями ранее), а на санаторно- оздоровительные услуги – возобновилось (-0,02% после +0,46%).

Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия на неделе с 16 по 22 ноября цены выросли в среднем на 2,2% (с начала ноября – на 4,6%, в октябре – на 6,4%).

РЕЗЮМЕ

Мировые цены на пшеницу в США и Франции на прошедшей неделе обновили девятилетние максимумы, увеличившись в среднем на 5,3% (с начала ноября – на 7,9%, в октябре – на 7,7%). Росту цен способствовало снижение Международным советом по зерну прогноза мирового производства пшеницы и высокий тендерный спрос на европейское зерно. Российская экспортная цена за неделю выросла на 0,3% (с начала месяца – на 5,4%, в октябре – на 3,1%).

Российские экспортные цены на семена подсолнечника и подсолнечное масло выросли на 2,3 и 2,9% (с начала ноября – снизились на 2,2% и выросли на 2,9%; в октябре – увеличились на 14,0 и 9,0%) в связи со сбором меньшего, чем ожидалось, урожая в некоторых южных регионах и ограниченным предложением подсолнечного масла на рынке.

Цены на сахар-сырец за неделю сократились на 1,2% (с начала ноября – выросли на 2,5%, месяцем ранее – на 1,8%) на фоне рекордных поставок сахара из Бразилии и улучшения рыночных ожиданий после выхода отчета Минсельхоза США, повысившего оценки мировых конечных запасов в сезоне 2021/22 годов.

6. На мировых рынках удобрений цена азотных удобрений увеличилась на 2,2% (с начала месяца – на 5,0%, в октябре – на 5,4%), цены смешанных и калийных – стабилизировались (в ноябре выросли на 2,4% и не изменились, в октябре – увеличились на 7,2 и 11,5%).

7. На мировом рынке черных металлов наблюдалась смешанная динамика на фоне сокращения Китаем спроса на руду и транспортного кризиса в ряде регионов ключевых экспортеров, в том числе в Азии.

На текущей неделе фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже выросли на 0,3%, импортные цены, напротив, снизились на 3,4% (с начала ноября – уменьшились на 14,5 и 26,5%, в октябре – сократились на 11,3 и 1,6%).

Импортные цены на металлолом в Турции скорректировались вниз на 0,8% (с начала месяца – снизились на 0,9%, в октябре – увеличились на 8,8%), экспортные цены в России уменьшились на 4,2% (с начала ноября – на 1,1%, в октябре – на 0,5%).

Фьючерсы на арматуру на Лондонской товарной бирже подорожали на 2,3% (с начала ноября – на 1,8%, в октябре – на 5,8%), а российские экспортные цены не изменились (с начала ноября – снизились на 1,3%, в октябре – выросли на 3,0%).

Стоимость российского экспорта горячекатаного проката снизились на 1,2%, холоднокатаного – стабилизировались (с начала месяца понизились на 7,7 и 2,6%, в октябре – на 0,9 и 5,4%).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 16 ПО 22 НОЯБРЯ (РОССТАТ)

| | 2021 год | | | | | | 2020 год на 23 ноября | | |
|---|--------------------|-----------------|-------------|--------------|----------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------|
| | на 22 ноября (г/г) | с начала месяца | 16 - 22 ноя | 9 - 15 ноя | на 22 ноября (с нач. года) | октябрь (м/м) | с начала месяца | с начала года | ноябрь (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 8,05 | 0,50 | 0,20 | 0,18 | 7,02 | 1,11 | 0,60 | 3,94 | 0,71 |
| Продовольственные товары | 10,54 | 0,85 | 0,30 | 0,19 | 8,68 | 2,17 | 1,22 | 4,95 | 1,34 |
| - без плодоовощной продукции | 9,40 | 0,91 | 0,35 | 0,26 | 8,60 | 1,37 | 0,81 | 4,71 | 0,81 |
| - плодоовощная продукция | 20,45 | 0,29 | -0,10 | -0,35 | 9,59 | 8,65 | 4,79 | 7,03 | 5,97 |
| Непродовольственные товары | 8,11 | 0,57 | 0,19 | 0,31 | 7,73 | 0,78 | 0,66 | 4,45 | 0,58 |
| - без бензина | 8,16 | 0,56 | 0,18 | 0,32 | 7,76 | 0,80 | 0,74 | 4,73 | 0,65 |
| - бензин автомобильный | 7,77 | 0,66 | 0,24 | 0,26 | 7,58 | 0,62 | 0,03 | 2,36 | 0,06 |
| Услуги (туристические и регулируемые)* | 4,36 | -0,17 | 0,06 | -0,02 | 4,23 | -0,19 | 0,07 | 2,92 | 0,07 |
| Услуги (октябрь) | 4,36 | - | - | - | 3,86 | 0,01 | - | - | - |
| Основные социально значимые продовольственные товары | | | | | | | | | |
| Мясо и птица | | | | | | | | | |
| Говядина | 14,61 | 0,69 | 0,35 | 0,26 | 13,62 | 1,47 | 0,27 | 4,19 | 0,49 |
| Куры | 31,13 | 0,93 | 0,23 | 0,21 | 27,45 | 5,47 | 0,79 | -0,03 | 1,29 |
| Баранина | 13,55 | 0,11 | 0,10 | -0,10 | 13,59 | -0,09 | -0,07 | 1,40 | -0,16 |
| Свинина | 15,92 | 0,38 | 0,10 | 0,25 | 15,35 | 1,78 | -0,46 | 2,56 | -0,59 |
| Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука | | | | | | | | | |
| Рис | 6,00 | 1,89 | 0,92 | 0,27 | 6,34 | 1,79 | 0,09 | 12,86 | -0,07 |
| Крупа гречневая | 21,02 | 3,41 | 0,75 | 1,15 | 19,16 | 3,21 | 1,10 | 39,20 | 1,99 |
| Мука | 11,29 | 2,08 | 0,70 | 0,89 | 9,12 | 2,09 | 1,52 | 11,82 | 1,95 |
| Хлеб | 8,77 | 1,39 | 0,31 | 0,40 | 7,69 | 1,59 | 1,10 | 6,75 | 1,06 |
| Пшено | -3,48 | 0,74 | -0,12 | 0,46 | -2,31 | 0,31 | -0,76 | -9,12 | -1,22 |
| Прочие продовольственные товары | | | | | | | | | |
| Яйца | 26,98 | 3,10 | 0,92 | 0,90 | 8,87 | 12,74 | 4,14 | -1,12 | 7,09 |
| Сахар | 7,44 | 1,90 | 0,69 | 0,52 | 8,56 | 2,03 | 5,85 | 66,67 | 8,94 |
| Вермишель | 13,04 | 2,08 | 0,67 | 0,73 | 10,76 | 1,80 | 0,88 | 9,95 | 1,36 |
| Масло сливочное | 8,53 | 1,75 | 0,55 | 0,54 | 7,94 | 1,34 | 0,70 | 3,61 | 0,79 |
| Молоко | 8,08 | 1,30 | 0,45 | 0,43 | 7,64 | 1,77 | 0,52 | 1,81 | 0,58 |
| Масло подсолнечное | 11,63 | 0,60 | 0,34 | 0,08 | 7,07 | 0,58 | 5,05 | 21,02 | 7,44 |
| Рыба | 9,19 | 0,25 | 0,28 | -0,04 | 6,46 | 0,33 | 1,34 | 3,90 | 1,88 |
| Соль | 3,91 | 0,37 | 0,21 | 0,00 | 4,08 | 0,32 | -0,05 | 5,45 | -0,03 |
| Чай | 4,61 | 0,41 | 0,03 | 0,00 | 4,25 | -0,08 | 0,25 | 8,50 | 0,40 |
| Фруктовоовощная продукция | | | | | | | | | |
| Капуста | 98,91 | 4,43 | 2,75 | 0,53 | 94,40 | -0,20 | -0,55 | -4,28 | -0,95 |
| Картофель | 72,68 | 1,95 | 0,50 | 0,42 | 52,96 | 15,48 | 4,27 | 18,97 | 7,22 |
| Яблоки | -2,09 | -0,61 | 0,36 | -0,40 | -5,48 | -4,96 | -0,68 | 15,65 | -0,44 |
| Морковь | 38,11 | -0,69 | 0,13 | -0,44 | 29,61 | -1,76 | 0,20 | 22,86 | 0,49 |
| Лук | 24,00 | -1,86 | 0,00 | -0,70 | 16,80 | -2,38 | 2,26 | 2,34 | 3,75 |
| Огурцы | 35,32 | 0,08 | -1,83 | -2,09 | -19,78 | 48,67 | 22,79 | -20,67 | 39,21 |
| Томаты | 39,94 | 1,09 | -2,15 | 0,04 | 3,43 | 43,81 | 19,81 | -10,70 | 27,60 |
| Основные непродовольственные товары | | | | | | | | | |
| Автомобиль иностранный | 14,82 | 1,51 | 0,44 | 0,32 | 13,38 | 0,82 | 0,98 | 8,97 | 1,19 |
| Бензин | 7,77 | 0,66 | 0,24 | 0,26 | 7,58 | 0,62 | 0,03 | 2,36 | 0,06 |
| Медикаменты | 5,27 | 0,74 | 0,21 | 0,45 | 4,63 | 0,88 | 1,21 | 9,15 | 1,09 |
| Автомобиль отечественный | 15,29 | 0,04 | 0,00 | 0,02 | 15,08 | 1,47 | 0,95 | 9,26 | 1,09 |
| Строительные материалы | - | -1,21 | -0,24 | -0,35 | 22,25 | -0,72 | - | - | 0,77 |

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 16 ПО 22 НОЯБРЯ (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

| | 2021 год | | | | | | | | | 20/19 |
|--|-----------------|--------------|------------|--------------|-------------|----------------------|---------------|----------------|--------------|-------|
| | с начала ноября | 22.11.2021 | 16.11.2021 | 16-22 ноября | 9-15 ноября | ноябрь (с нач. года) | октябрь (м/м) | сентябрь (м/м) | август (м/м) | |
| Продовольствие | | | | | | | | | | |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 9,4 | 311 | 298 | 4,4 | 6,1 | 32,0 | 5,9 | -3,0 | 9,1 | 14,6 |
| Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т | 5,4 | 332 | 331 | 0,3 | 1,5 | 25,8 | 3,1 | 7,1 | 15,4 | 21,1 |
| Пшеница (Франция Eugoexht фьючерс), долл./т | 6,3 | 348 | 327 | 6,2 | 1,2 | 33,3 | 9,4 | 0,2 | 17,3 | 23,0 |
| Индекс пшеницы (Черное море FOB) | 3,7 | 314 | 312 | 0,4 | 0,4 | 0,0 | 5,8 | 10,7 | 0,2 | 0,0 |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 1,5 | 227 | 225 | 1,0 | 3,9 | 19,2 | 3,5 | -6,1 | -8,7 | 24,8 |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | -0,2 | 508 | 514 | -1,1 | 1,9 | 20,7 | 2,9 | 4,3 | 7,2 | 17,2 |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т | 2,5 | 436 | 441 | -1,2 | -0,8 | 27,6 | 1,8 | -0,6 | 9,4 | 15,4 |
| Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т | -2,7 | 692 | 689 | 0,5 | -1,1 | 15,9 | 7,8 | 2,1 | 7,0 | 43,7 |
| Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т | -2,2 | 668 | 653 | 2,3 | 0,0 | 4,3 | 14,0 | 0,4 | -16,8 | 75,3 |
| Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т | 2,9 | 1430 | 1390 | 2,9 | 0,7 | 17,2 | 9,0 | -0,5 | 6,0 | 59,5 |
| Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т | 2,1 | 1430 | 1405 | 1,8 | 1,1 | 16,3 | 9,5 | 0,5 | 7,3 | 58,7 |
| Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 3,1 | 468 | 460 | 1,8 | 4,8 | -3,1 | -3,7 | -6,9 | -3,7 | 39,5 |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | -3,0 | 1310 | 1304 | 0,4 | -0,5 | 37,1 | 6,8 | -8,0 | -5,5 | 25,6 |
| Канадский рапо ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | -5,7 | 805 | 809 | -0,5 | -0,8 | 63,8 | 9,0 | -2,0 | -0,8 | 36,9 |
| Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т | 10,6 | 1799 | 1816 | -0,9 | -1,4 | 69,7 | 2,4 | 6,7 | 7,0 | 10,3 |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т | -6,2 | 1355 | 1355 | 0,0 | 0,9 | 29,0 | 10,9 | 1,6 | 4,4 | 28,8 |
| Оливковое масло (Испания spot), долл./т | -0,7 | 3597 | 3609 | -0,3 | -0,2 | 17,7 | -3,5 | 0,8 | -1,6 | 23,6 |
| Оливковое масло (Италия spot), долл./т | -6,4 | 4049 | 4078 | -0,7 | -1,8 | 184,9 | -1,7 | 1,3 | -0,5 | -49,4 |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 3,3 | 3565 | 3431 | 3,9 | -1,3 | 16,4 | 0,7 | -2,3 | 0,7 | -4,4 |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | -1,9 | 1646 | 1714 | -4,0 | 1,1 | 4,8 | -5,0 | -11,7 | -9,6 | -1,6 |
| Цельная курица (spot, МВФ), долл./кг | - | - | - | - | - | 28,6 | - | 0,8 | -0,7 | -17,3 |
| Индекс продовольственных цен ФАО | | | | | | | | | | |
| м/м | - | - | - | - | - | - | 3,0 | 1,0 | 2,7 | - |
| г/г | - | - | - | - | - | - | 31,3 | 31,9 | 33,4 | 3,2 |
| Удобрения | | | | | | | | | | |
| Калийные (хлорид калия), США spot, долл./т | 0,0 | 685 | 685 | 0,0 | 0,0 | 179,6 | 11,5 | 8,8 | 5,5 | 5,6 |
| Калийные (хлорид калия), Балтика spot, долл./т | 0,0 | 220 | 220 | 0,0 | 0,0 | 15,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -18,8 |
| Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия spot, долл./т | 2,4 | 850 | 850 | 0,0 | 2,4 | 104,8 | 7,2 | -4,6 | -1,5 | 39,3 |
| Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т | 11,2 | 868 | 868 | 0,0 | 6,4 | 257,0 | 55,3 | 4,2 | -4,7 | 15,2 |
| Азотные (мочевина), Египет spot, долл./т | 5,0 | 945 | 925 | 2,2 | 2,8 | 235,1 | 55,4 | 7,5 | -2,5 | 19,5 |
| Черные и цветные металлы | | | | | | | | | | |
| Прокат горячекатаный (Черное море spot FOB), долл./т | -7,7 | 835 | 845 | -1,2 | 0,6 | 15,6 | -0,9 | -7,5 | -1,5 | 51,1 |
| Прокат холоднокатаный (Черное море spot FOB), долл./т | -2,6 | 950 | 950 | 0,0 | 1,1 | 14,5 | -5,4 | -7,0 | -6,4 | 56,5 |
| Арматура (Лондон), долл./т | 1,8 | 722 | 706 | 2,3 | 0,6 | 21,6 | 5,8 | -3,9 | -4,8 | 34,3 |
| Арматура (Черное море FOB), долл./т | -1,3 | 750 | 750 | 0,0 | -1,3 | 21,5 | 3,0 | -4,4 | -2,8 | 43,6 |
| Металлолом (Турция), долл./т | -0,9 | 495 | 499 | -0,8 | 0,1 | 3,7 | 8,8 | -3,2 | -6,1 | 58,9 |
| Металлолом (Россия), долл./т | -1,1 | 323 | 338 | -4,2 | -12,4 | -0,6 | -0,5 | -2,5 | -6,8 | 33,6 |
| Железная руда (Далая фьючерс), долл./т | -14,5 | 86 | 85 | 0,3 | -6,4 | -48,2 | -11,3 | -22,8 | -20,0 | 65,6 |
| Железная руда (импорт КНР spot), долл./т | -26,5 | 81 | 84 | -3,4 | -10,7 | -47,0 | -1,6 | -21,8 | -22,8 | 77,9 |
| Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т | -1,0 | 2690 | 2575 | 4,5 | 3,9 | 35,9 | 3,6 | 9,8 | 3,4 | 9,4 |
| Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т | 2,4 | 9727 | 9561 | 1,7 | 1,3 | 25,2 | 3,4 | -0,6 | -1,0 | 25,8 |
| Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т | 4,6 | 20336 | 19394 | 4,9 | 1,0 | 22,4 | -0,3 | 1,1 | 1,7 | 18,5 |

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

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2021 ГОДА

| | Фактически | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|---|------------|--|
| Индекс промышленного производства ^{1,2} | | |
| октябрь 2021 года в % к сентябрю 2021 года | 101,7 | x |
| январь-октябрь 2021 года в % к январю-октябрю 2020 года | 115,3 | x |
| Оборот организаций, миллионов рублей ² | 14402265,2 | 111,5 ³ |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² : | | |
| добыча полезных ископаемых | 11388,7 | 105,3 ³ |
| обрабатывающие производства | 2941134,4 | 124,5 ³ |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 265297,9 | 112,8 ³ |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 100029,9 | 141,4 ³ |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий: | | |
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн | 265,3 | 104,5 |
| молоко, тыс. тонн | 590,6 | 101,0 |
| яйца, миллионов штук | 119,7 | 104,3 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению: | | |
| октябрь 2021 года в % к сентябрю 2021 года | 101,28 | x |
| октябрь 2021 года в % к октябрю 2020 года | 109,54 | x |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за сентябрь 2021 года, рублей ² | 62832,2 | 113,1 |
| сентябрь 2021 года в % к августу 2021 года | 105,4 | x |
| за январь-сентябрь 2021 года | 61032,6 | 110,1 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за сентябрь 2021 года, рублей ² | 70425,5 | 112,9 |
| сентябрь 2021 года в % к августу 2021 года | 105,5 | x |
| за январь-сентябрь 2021 года | 68398,1 | 110,7 |

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

по видам экономической деятельности 2018 базового года.

² Оперативные данные.

³ Темп роста в фактических ценах.

| | | |
|---|-----------|----------|
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в октябре 2021 года, рублей | 5255,26 | 103,01 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец октября 2021 года, человек | 35239 | 81,21 |
| Уровень регистрируемой безработицы на конец октября 2021 года, в процентах | 0,85 | x |
| Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров ² | 7688,6 | 112,2 |
| 1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за октябрь 2021 года, миллионов пассажиро-километров ² | 815,9 | 137,1 |
| октябрь 2021 года в % к сентябрю 2021 года | 98,7 | x |
| за январь-октябрь 2021 года | 6803,2 | 146,0 |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 ноября 2021 года, тысяч рублей | 122453 | 2 111,71 |
| 3 Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей | | 4 |
| 5 за январь-октябрь 2021 года | 2664114,5 | 113,53 |
| 6 за октябрь 2021 года | 283938,1 | 100,31,3 |
| Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ² | | |
| 7 за январь-октябрь 2021 года | 7892388,7 | 119,23 |
| 8 за октябрь 2021 года | 924112,2 | 99,41,3 |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 ноября 2021 года | | |
| миллионов рублей | 282820,4 | 109,81,3 |
| уровень запасов, дней торговли | 50 | 111,11 |
| 9 Оборот общественного питания, миллионов рублей | 103840,3 | 118,83 |
| Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ² | | 10 |
| 11 за январь-октябрь 2021 года | 509598,3 | 129,43 |
| 12 за октябрь 2021 года | 52334,3 | 102,71,3 |
| Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей | 452873,5 | 91,43 |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, | 8326,7 | 166,9 |

¹ К предыдущему месяцу.

² Оперативные данные.

³ В сопоставимых ценах.

| | | |
|---|-----------|--------|
| тыс. кв. м. общей площади ¹ | | |
| Использовано инвестиций в основной капитал за счёт всех источников финансирования за январь-сентябрь 2021 года, миллионов рублей | 672666,4 | 116,02 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-сентябрь 2021 года, миллионов рублей в фактических ценах | 797867,9 | 195,1 |
| Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец сентября 2021 года, миллионов рублей | | |
| дебиторская | 3516032,3 | 98,73 |
| кредиторская | 4692831,1 | 98,73 |
| в том числе просроченная | 67860,7 | 108,13 |
| из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет | 164408,6 | 86,03 |
| в том числе просроченная | 1232,4 | 81,43 |

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/64513?print=1>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

¹ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

² В сопоставимых ценах.

³ К предыдущему месяцу.

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 индивидуального 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.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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.

Земельные участки относятся к землям населенных пунктов индивидуального жилищного строительства. Перевод земель не предусматривается.

Обзор рынка земельных участков Московской области.

«Коронавирусный кризис» стимулировал рост спроса на загородную недвижимость. Интерес вырос не только к готовым домам, но и к земельным участкам. По различным оценкам, количество запросов за последние несколько месяцев выросло от 15 до 40%. Руководитель отдела продаж Объединенной группы риэлторских компаний (АН «ОГРК») Валерий Смольков рассказал о положении дел на рынке земельных участков в Московской области, которые предназначены для реализации промышленных и жилых проектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <http://www.realty.ru/journal/articles/zemli-podmoskovya-budut-deshevet-ekspert/>

Источник: <https://pravozashit.ru/analiz-rynka-zemli-promnaznacheniya-moskovskoj-oblasti-2020.html>

Наталья Круглова, советник генерального директора, руководитель департамента продаж Российского аукционного дома в Москве и Московской области, специально для IRN.RU

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартментов незначителен – апартменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартментов только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли- функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% вносят сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Рынок земельных активов в Москве характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То

есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе мы увидим увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году мы ожидаем выхода на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

В заключение надо два слова сказать о рынке [земельных участков в Московской области](#). Рынок таких земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей / га до 50 млн рублей / га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов - таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. И хочется думать, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива. И как всякий рынок, не достигший зрелости, рынок земли Подмосковья – это Эльдorado для тех, кто готов заглянуть в будущее. В среднесрочной перспективе там есть возможность апсайдов, которые уже невозможны в Москве.

Читать полностью: <https://www.irm.ru/articles/41125.html>

Обзор рынка ИЖС

Обзор рынка ИЖС Подмосковья

Цены на землю в Подмосковье за год выросли на 1%, до 241 тыс. руб. за сотку. Средний бюджет предложения земельных участков в области в июле 2019 года составляет 3 млн руб. Об этом говорится в исследовании загородного рынка (без учета элитного сегмента) Московской области, подготовленном сервисом объявлений «Мир квартир».

За год стоимость земли незначительно выросла на 14 загородных направлениях из 21 исследуемых. Наибольший рост аналитики зафиксировали на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. Стоимость участков упала на семи подмосковных трассах, больше всего на Егорьевском (-2,6%), Горьковском (-2,3%) и Фряновском (-1,9%) направлениях.

В целом стоимость земли находится в зависимости от расположения, престижности самого направления и удаленности от Москвы, отмечают аналитики. По данным «Мира квартир», самые дорогие по стоимости земли трассы расположены на западе и севере от столицы, дешевые — на востоке и юго-востоке.

Наиболее дорогое направление в рейтинге «Мира квартир» — Осташковское шоссе, проходящее по берегам Клязьминского водохранилища. В среднем стоимость сотки здесь составляет 435 тыс. руб., а участок — около 7 млн руб. Далее следуют Новорижское (участок 3,6 млн руб., сотка 270 тыс. руб.) и Минское шоссе (участок 3,5 млн руб., сотка — 269 тыс. руб.).

В тройке самых бюджетных направлений — Егорьевское (участок 1,6 млн руб., сотка 190 тыс. руб.), Новорязанское (участок 1,8 млн руб., сотка — 191,4 тыс. руб.) и Горьковское (участок — 2,1 млн руб., сотка — 194 тыс. руб.) шоссе.

На сделки с земельными участками в Подмосковье, по данным аналитиков, сегодня приходится около двух третей от всех продаж загородной недвижимости, говорит генеральный директор «Мира квартир» Павел Луценко. По его словам, за год спрос подрос, особенно в дешевом сегменте, а наибольший рост цен на землю отмечен в радиусе 20 км от МКАД.

Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области

| № | Шоссе | Цена за сотку, руб. | Средняя стоимость участка, руб. | Прирост стоимости участка за год |
|----|-----------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Осташковское | 435 216 | 6 952 708 | 1,1% |
| 2 | Новосирицкое | 270 631 | 3 598 524 | 2,8% |
| 3 | Минское | 268 901 | 3 519 748 | 1,7% |
| 4 | Можайское | 268 042 | 3 486 462 | 1,4% |
| 5 | Пятицкое | 254 825 | 3 483 673 | 1,2% |
| 6 | Ярославское | 257 631 | 3 242 798 | 3,0% |
| 7 | Рогачевское | 249 648 | 3 166 786 | -0,2% |
| 8 | Дмитровское | 245 934 | 3 134 264 | 3,8% |
| 9 | Волоколамское | 270 149 | 3 086 492 | 2,8% |
| 10 | Варшавское | 233 580 | 2 914 528 | 1,3% |
| 11 | Ленинградское | 224 693 | 2 904 656 | -0,7% |
| 12 | Синферопольское | 230 628 | 2 886 493 | 3,6% |
| 13 | Щелковское | 225 037 | 2 774 347 | -1,0% |
| 14 | Каширское | 223 417 | 2 748 210 | 1,4% |
| 15 | Новокаширское | 216 226 | 2 714 897 | -1,1% |
| 16 | Клевское | 213 476 | 2 553 708 | 2,4% |
| 17 | Франковское | 201 858 | 2 354 902 | -1,9% |
| 18 | Носовихинское | 197 836 | 2 157 246 | 2,5% |
| 19 | Горьковское | 194 325 | 2 143 107 | -2,3% |
| 20 | Новорязанское | 191 457 | 1 794 862 | 1,8% |
| 21 | Егорьевское | 190839 | 1653895 | -2,6% |
| | Среднее | 241209 | 3013530 | 1,0% |

Подробнее на РБК:

<https://realty.rbc.ru/news/5d3eae9b9a79476d923b47f7>

В профильном Департаменте ИНКОМ-Недвижимость подвели итоги прошлого года на вторичной «загородке» Московской области.

По мнению специалистов компании, лишь **25%** выставленных лотов имеют адекватный ценник, стоимость остальных объектов завышена в диапазоне от 30% до нескольких раз. При этом средняя цена коттеджа выросла за год на четверть, до 10 млн руб., дачи, напротив, подешевели на 5%, до 5 млн руб. Впрочем, для многих клиентов это все равно дорого: сумма покупки в дачном сегменте составляет сейчас в среднем 1,5 млн руб.

Обзор количественных показателей

Сделок на загородной «вторичке» в 2019-м стало на 21% меньше, чем было годом ранее. Эксперты компании отмечают, что помимо некачественного товара в стагнации сегмента виноваты продавцы, 30% из которых вообще не готовы предоставлять скидку, а 50% согласны уступить не более 10% от стоимости лота.

В конце 2019 года на подмосковной вторичной «загородке» в продаже находилось 56 763 объекта, что на 3% уступает показателям годичной давности. 48% предложения составили коттеджи, 38% – участки без подряда (УБП), 9% – дачные дома и 5% – блокированная застройка (таунхаусы и дуплексы).

«В прошлом году темпы сокращения экспозиции на загородной “вторичке” ощутимо замедлились, – отмечает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. – Для сравнения: за 2018-й предложение в сегменте уменьшилось на 28%. Я считаю, что

подобная стабилизация объясняется общим подъемом активности на рынке жилья. Он производит психологический эффект, который сильнее всего действует именно на владельцев “вторички”. Как итог – мы видим, что все больше людей на загородном рынке решают выставить свой лот на продажу или, если он уже находится на реализации, продолжают ждать покупателя».

Впрочем, отсутствие перемен в экспозиции таит в себе определенные риски: из-за него не происходит оздоровление предложения, а число низколиквидных объектов растет.

«Лишь 25% представленных в продаже лотов имеют адекватную стоимость, – говорит Дмитрий Таганов. – У большей части объектов цены завышены: в среднем на 30-40%, а в отдельных случаях – в несколько раз. Многие лоты имеют юридические проблемы, плохое техническое состояние, неудачное расположение, слишком большую площадь и т.д. Все эти факторы значительно снижают возможность их продажи, и даже скидка не всегда помогает».

По данным Аналитического центра компании, средняя площадь выставленного на «вторичке» коттеджа составляет 281 кв. м, таунхауса – 200 кв. м, дачи – 76 кв. м, УБП – 13 соток. При этом наиболее частый запрос клиентов – это дом метражом не более 150 «квадратов».

Цены

Если рассматривать цены на вторичном рынке загородного жилья, то самым дорогостоящим форматом здесь являются таунхаусы: их средняя стоимость равна 16 млн руб., с учетом общего дефицита таких строений она поднялась за год на 45%. Коттеджи предлагаются в среднем за 9,9 млн руб., что на 24% превышает прошлогодние показатели. Средний ценник дачи, в свою очередь, понизился на 5% и сейчас равен 5 млн руб. Стоимость предложения УБП осталась неизменной и составляет в среднем 2 млн руб.

Интересно заметить, как различаются установленные продавцами цены и реальные бюджеты сделок на загородной «вторичке». Так, таунхаусы приобретают в среднем за 11,1 млн руб., т.е. в 1,4 раза дешевле. Примерно такая же разница наблюдается в сегменте коттеджей, которые находят нового владельца при средней сумме сделки 7,2 млн руб. Земельные участки покупают за 1,3 млн руб., или по стоимости в 2,6 раза ниже средней цены предложения. Однако «рекордсменом» оппозиции «ожидания – реальность» являются дачи: их приобретают в среднем за 1,5 млн руб., что в 3,3 раза меньше суммы, которую за них обычно просят.

«При разумной ценовой политике дачи являются весьма популярным товаром на “загородке”, – комментирует Дмитрий Таганов. – Особым спросом пользуются дома в хорошем состоянии, построенные из качественных материалов, с коммуникациями и удобным расположением».

Эластичность спроса и предложения

Средний срок экспозиции домостроения на «вторичке» составляет сегодня 6-8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

«Проблема загородной “вторички” заключается еще и в том, что около 30% продавцов вообще не готовы к торгу, – добавляет Дмитрий Таганов. – Половина владельцев жилья согласна предоставить скидку, но не более чем 10%. И только каждый пятый собственник готов к плодотворному диалогу с покупателем».

Как следствие, в 2019-м спрос в сегменте сократился на 21% в годовом выражении. За указанный период на подмосковной вторичной «загородке» было реализовано 1513 лотов. 45% клиентов выбрали коттеджи (на 1 п.п. меньше, чем годом ранее), 41% – УБП (+4 п.п.), 10% – дачи (-3 п.п.) и 4% – таунхаус или дуплекс (без изменений).

Среди наиболее популярных направлений в 2019 году оказались Новорижское и Егорьевское шоссе (по 14% сделок у каждого), Дмитровское и Ленинградское направления (по 8% продаж), а также Калужское и Киевское шоссе (по 7% спроса). При этом 18% приобретенных объектов находятся на расстоянии до 30 км от Москвы, 28% – от 31 до 60 км, 54% – далее 60 км.

Обзор подготовлен Пресс-центром ИНКОМ-Недвижимость

Последние три года были временем процветания для земельного рынка Московского региона, как, впрочем, и для всего рынка недвижимости. Как отреагировал рынок земли на пришедшие в Россию экономические волнения, можно ли продолжать рассматривать землю как

надежный стратегический объект инвестиций и что будет с ценами на земельные участки в наступившем году – на эти вопросы, как и на многие другие, сегодня однозначных ответов нет.

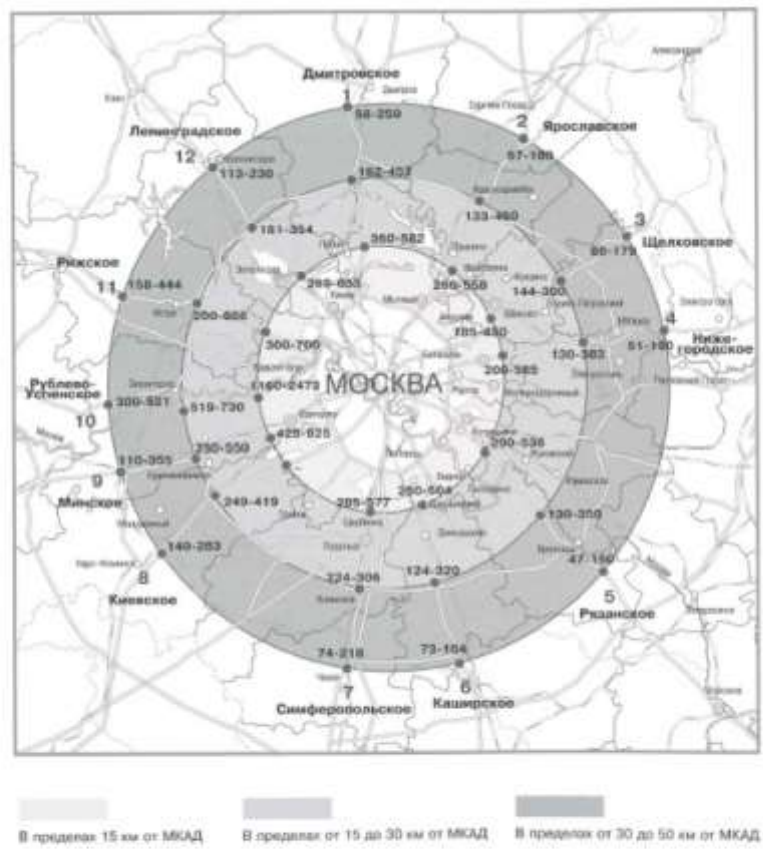
Общая ситуация

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Ниже приводится диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмоскovie по состоянию на март 2018 г. Учитывая, что в открытых источниках отсутствует актуальная информация о ценах предложений земельных участков под дачное строительство, оценщик счел возможным использовать информацию о рынке земель ИЖС с соответствующим корректирующим коэффициентом на разрешенное использование.

диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмоскovie по состоянию на март 2018 г.



На карте-схеме приведены диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС площадью 8-30 соток, характеристики которых не обладают ярко выраженными особенностями (статусное расположение, выход к воде, наличие леса на участке или в непосредственной близости к участку и т.п.). Цены земельных участков иного размера и вида разрешенного использования могут быть получены введением поправочных коэффициентов.

Источник информации: бюллетень «RWAY», №277, апрель 2018 г., стр. 10

Согласно вышеуказанному источнику, цены земельных участков иного разрешенного использования могут быть скорректированы введением поправочных коэффициентов. Согласно

аналитическому portalу «СтатРиелт», разница в стоимости между участками под ИЖС и дачное строительство составляет около 20%. Тогда стоимость земельных участков под дачное строительство находится в диапазоне от 53 600 руб. до 144 000 рублей за сотку. Особо стоит отметить, что данный диапазон стоимости относится к земельным участкам, чьи характеристики не обладают ярко выраженными особенностями (лес на участке, выход к воде и т.д.) ее пределами за счет спешной продажи активов собственниками, обремененными требующими погашения кредитами.

Увеличение количества потенциальных покупателей, интересующихся возможностью инвестиционных приобретений на земельном рынке.

Более гибкий подход собственников в переговорах при продаже земельных активов. Завершение периода бурного роста цен на земельные участки, снижение стоимости низколиквидных земельных активов.

Земельный рынок Московской области в последнее время пополняется за счет участков, прилегающих к населенным пунктам, переходящих в результате утверждения границ этих пунктов в категорию «земли поселений».

Прогноз

Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников, будущего которого в настоящее время весьма туманно. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России, где кризис сейчас в самом разгаре. Эксперты полагают, что ясность относительно развития рынка земли, как и всего рынка недвижимости, появится не раньше весны наступившего года.

От чего зависит стоимость земли Подмосковья Трудно не согласиться с мнением, что основное условие для удачного строительства загородного домика – это его место расположения. Часто попадаются изумительные домики, которые, казалось бы, отвечают всем запросам дачника, но вот с расположением не сложилось. А потом попробуй, продай такой участок. Поэтому чтобы не ошибиться, нужно, прежде всего, правильно подойти к выбору места для дачи. Так как разговор ведется конкретно о Подмосковных участках, то заметим, что земля здесь, чем ближе к МКАД, тем дороже. Важно, чтобы участок был в 30-ти километровой зоне от Москвы. Если делить факторы выбора места по важности, то на второе место можно поставить направление. Самыми популярными сегодня считаются Новорижское шоссе, Киевское и Можайское направление, ну и, конечно же, знаменитая Рублевка.

В последнее время не отстает от предыдущих направлений Калужское шоссе. Именно здесь ценится здоровая экология и хорошо развитая инфраструктура. В будущем грядут достаточно весомые перемены, планируется реконструкция трасс на выезде из столицы, поэтому потихоньку набирают популярность земли вдоль Ярославского, Каширского, Ленинградского и Дмитровского направлений. Редко кто хочет проводить большую часть отдыха в дороге к дачному участку, поэтому земли, расположенные ближе к городу, всегда в цене. Расположение земельного участка вблизи населенного пункта очень даже приветствуется. Ведь там обязательно есть все прелести цивилизации — магазины, школы, аптеки и прочее. Не уступают в популярности места у кромки леса или поблизости памятников культуры и истории. А вот от чего цена на участок значительно возрастет, так это от протекающей рядом реки, уютного озера или небольшого пруда с естественным пляжем. Плюс 20% к цене гарантированы. Без развитой инфраструктуры можно не надеяться на продажу земли по хорошим ценам. Ведь простые квадраты земельных наделов, отделенные друг от друга нехитрыми ограждениями, – это самый бюджетный вариант. Что уж тут говорить о развитой инфраструктуре. Продвинутые риэлторы, изучив рынок земли, пришли к выводу, что продать землю подороже без хорошей инфраструктуры невозможно. Поэтому сейчас в объявлениях можно подобрать вариант земельного участка, где в ближайшей перспективе за отдельную плату, естественно, покупатель

получает и газ, и свет, и воду, и другие блага цивилизации. Например, если все коммуникации будут подводиться по согласованию между владельцами участков, то, скорее всего, возникнет масса проблем. Ведь покупателями земли бывают разные люди, особенно сейчас они отличаются друг от друга финансовыми возможностями. Договориться будет трудно, каждый будет отстаивать свою позицию, в итоге, все решат свои проблемы самостоятельно, с разными затратами и в разные сроки. Согласно негласным рыночным законам, всегда быстрее и дороже продается тот товар, на который есть спрос. Речь идет о так называемой ликвидности товара. Так вот, если в планах стоит пункт о приобретении участка, лучше это сделать тогда, когда поселок только начинает формироваться. Таким образом, просто инвестируются личные вложения в неплохой товар, цена на который со временем однозначно вырастет и, при желании, в дальнейшем уже можно будет продать участок в разы дороже.

Стоимость земли в Подмоскovie по районам Коттеджные поселки Подмоскovie – просто «Клондайк» для риэлторов и настоящих бизнесменов. Земельные участки здесь можно считать самой надежной инвестицией на данный момент. Если сейчас для СНТ в среднем кадастровая цена за 1 кв. метр земли составляет 1225 рублей, а для дачных сообществ – 1829 рублей, то цена этой земли на рынке может заметно отличаться. Необоснованность цен на землю иногда просто поражает. Такую необоснованность можно легко «раскусить» в период различных предпраздничных скидок, когда землю предлагают на треть дешевле. Понятно, что никто не будет торговать себе в убыток, цена на землю, скорее всего, изначально была серьезно завышена. Как цена на землю зависит от ее целевого назначения. Если участок находится в черте города или вблизи другого населенного пункта, есть возможность оформить прописку, то и цена этой земли будет достаточно высокой. В Ленинском муниципальном районе, где есть возможность прописки, сотка земли стоит 560 тысяч рублей. А вот земля под коттеджи без прописки обойдется в 350 тысяч рублей за одну сотку. Так, земли Новой Москвы, из-за того что прописка здесь считается столичной, а не областной, могут стоить до 800 тысяч рублей за сотку. Стоимость земли и направление в 15-ти километровой зоне от столицы цены участков, по причине их направления, могут отличаться на достаточно крупные суммы. Популярное северное направление (Новорижское Минское, Волоколамское и т. д.) гарантирует цены до 1 миллиона рублей за одну сотку земли. А вот южное направление намного дешевле, и больше рассчитано на бюджетников, то есть эконом вариант. Возьмем для сравнения два поселка. «Никольская Слобода» находится в северном направлении, а «Вудлэнд» – в южном. Так вот, цена одной сотки земли в первом равна 1,5 млн. рублей и выше, а во втором – около 361 тысячи рублей. Остальные направления, кроме западных и Новой Москвы, гарантируют покупателю цены в пределах 300-500 тысяч рублей за сотку. Давайте просто проследим различие цен на примере продажи земли на вторичном рынке. Стоимость земельного участка без построек в Новой Риге и участка с дачным домиком на южном направлении идентична. Расстояние от МКАД играет также важную роль. То есть чем больше удалены участки от столицы, какое бы там ни было направление, стоимость их будет снижаться. В данном случае, важными становятся такие факторы как состояние окружающей среды, транспортное сообщение и т. д. В последнее время, в связи с реконструкцией дорог, приоритеты меняются. Чем дальше от Москвы, тем меньше становится разница в ценах на землю. Цены в пределах 90 километровой зоны от МКАД будут в пределах 12-90 тысяч рублей за сотку. Самое интересное, что земли на южном направлении будут дороже, чем на Минском и Новорижском. Последние по цене будут где-то посередине, около 30-50 тысяч рублей за сотку (например «Гагаринлэнд»). В восточном направлении расположился экологически чистый, а от того достаточно ценный, Шатуринский район, где цена за одну сотку земли с домиком составляет 70 тысяч рублей. А в поселке Романовский Парк можно стать обладателем участка за 87 тысяч рублей за сотку. Как зависит цена земли от близости к столице? Нельзя сказать определенно, что чем дальше от Москвы, тем земля дороже или дешевле. В данном случае, срабатывает целая группа факторов. Иногда направление вообще не имеет никакого значения.

А вот по отдельно взятому направлению увеличение стоимости земли с приближением к центру очень даже заметно.

| Направление | Поселок | Шоссе | Расстояние до МКАД, км | Цена земли в тыс. руб. за 1 сотку |
|-------------|-------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------|
| Восточное | «Марусин сад» | Егорьевское | до 15 км | 286 |
| | «Прилесье» | Носовиоинское | до 50 км | 99 |
| | «Назарьево Парю» | Носовиоинское | до 90 км | 45 |
| Южное | «Ирининское Лайф» | Каширское | до 15 | 360 |
| | «Ульянкины горки» | Каширское | до 50 | 225 |
| | «Лалинское дачи» | Каширское | до 90 | 21 |
| | «Эко-Дачи» | Каширское | от 90 | 21 |
| Западное | «Лесной ручей 4а» | Минское | до 15 | 1500 |
| | «Лесная Слобода» | Киевское | до 15 | 813 |
| | «Звенигородский» | Рублево- | о 50 | 410 |
| Северное | «Vita Verde» | Дмитровское | до 15 | 393 |
| | «Лесной Островок» | Дмитровское | до 50 | 150 |
| | «Лесные дворики» | Ярославское | до 90 | 40 |
| | «Рыбацкий Рай» | Ярославское | от 90 | 83 |
| | «Московское море» | Ленинградское | от 90 | 120 |

Источник:<http://o-nedvizhke.ru/zemlya/skolko-stoit-zemlya-v-podmoskove.html>

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%.

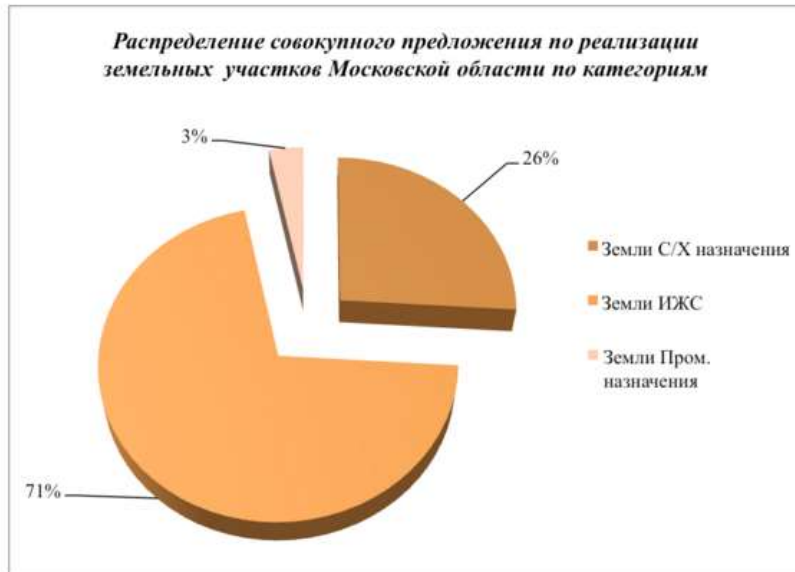


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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:

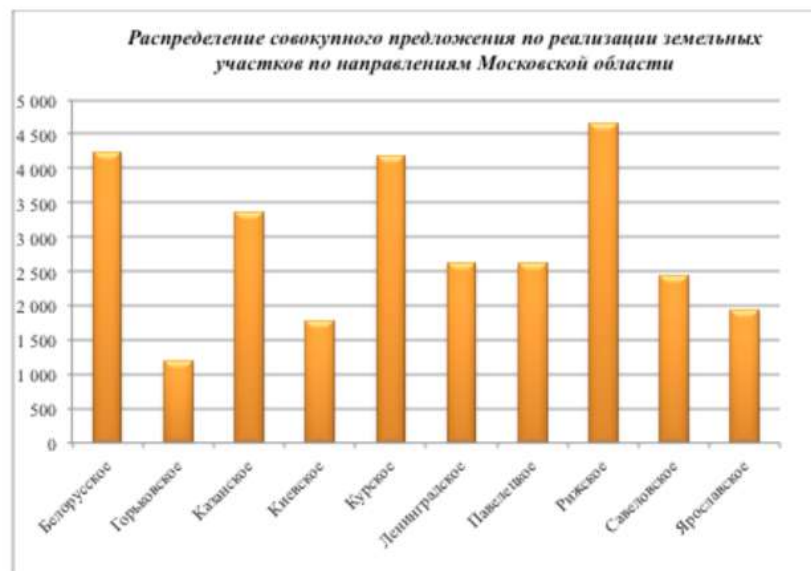


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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. С/Х | | | Средняя стоимость руб./сот. ИЖС | | | Средняя стоимость 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 | 881 284 | 316 464 | 68 126 | 1 395 943 | 681 544 | 144 050 | 1 493 083 | 645 302 | 110 634 |
| 2 | Горьковское | 523 795 | 114 525 | 75 837 | 564 145 | 183 324 | 81 942 | 868 761 | 249 203 | 109 851 |
| 3 | Казанское | 409 694 | 139 094 | 48 155 | 405 447 | 119 845 | 55 916 | 505 896 | 143 638 | 108 098 |
| 4 | Киевское | 614 083 | 227 257 | 67 277 | 701 132 | 324 913 | 114 982 | 958 265 | 315 025 | 185 392 |
| 5 | Курское | 468 196 | 477 560 | 64 242 | 554 820 | 168 535 | 22 474 | 735 077 | 230 952 | 83 403 |
| 6 | Ленинградское | 478 385 | 137 717 | 56 723 | 620 311 | 149 017 | 75 193 | 462 385 | 219 942 | 104 960 |
| 7 | Павеленское | 383 447 | 147 208 | 64 374 | 355 801 | 115 875 | 47 910 | 413 756 | 165 614 | 67 584 |
| 8 | Рижское | 772 892 | 425 888 | 99 662 | 1 162 335 | 441 649 | 82 986 | 910 316 | 328 139 | 67 127 |
| 9 | Славянский | 445 261 | 148 427 | 44 362 | 686 260 | 209 772 | 68 741 | 589 896 | 165 149 | 99 203 |
| 10 | Ярославское | 484 812 | 189 384 | 60 873 | 507 429 | 197 830 | 79 934 | 642 289 | 190 038 | 56 846 |

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 | 14 286 | 13 500 | 7 647 | 22 267 |
| | | max | 4 095 000 | 900 000 | 310 000 | 7 199 277 | 3 900 000 | 2 631 579 | 4 095 000 | 2 500 000 | 290 000 |
| 2 | Горьковское | min | 100 000 | 3 870 | 3 000 | 100 000 | 47 417 | 22 222 | 23 579 | 52 632 | 51 653 |
| | | max | 2 100 000 | 400 000 | 300 000 | 1 000 000 | 811 111 | 270 000 | 2 906 977 | 825 688 | 225 000 |
| 3 | Казанское | min | 62 500 | 2 200 | 1 757 | 79 167 | 18 000 | 5 594 | 131 579 | 10 891 | 20 455 |
| | | max | 882 353 | 550 000 | 150 302 | 1 431 718 | 538 922 | 192 231 | 2 180 000 | 500 000 | 330 000 |
| 4 | Киевское | min | 233 333 | 2 606 | 3 333 | 127 273 | 100 000 | 15 773 | 350 000 | 65 306 | 160 000 |
| | | max | 1 666 667 | 836 364 | 233 333 | 2 404 762 | 1 065 000 | 783 333 | 1 794 872 | 780 000 | 288 889 |
| 5 | Курское | min | 133 333 | 18 438 | 6 272 | 105 333 | 7 917 | 7 000 | 13 965 | 18 784 | 2 400 |
| | | max | 1 227 273 | 750 000 | 180 000 | 2 609 100 | 750 000 | 77 193 | 1 851 852 | 708 333 | 184 906 |
| 6 | Ленинградское | min | 111 940 | 12 414 | 1 875 | 10 000 | 25 993 | 13 000 | 25 463 | 11 000 | 4 987 |
| | | max | 1 598 875 | 642 714 | 307 167 | 4 000 000 | 583 333 | 313 043 | 1 300 000 | 1 080 000 | 357 143 |
| 7 | Павелское | min | 74 333 | 4 000 | 4 471 | 118 750 | 9 500 | 8 750 | 110 000 | 21 127 | 8 140 |
| | | max | 875 000 | 530 000 | 430 000 | 800 000 | 750 000 | 150 000 | 1 367 521 | 1 193 333 | 100 000 |
| 8 | Рижское | min | 162 500 | 21 053 | 2 692 | 277 778 | 5 098 | 7 000 | 165 217 | 30 303 | 17 678 |
| | | max | 3 217 500 | 2 250 000 | 530 000 | 17 896 920 | 3 877 666 | 594 184 | 2 457 000 | 1 307 420 | 142 857 |
| 9 | Савеловское | min | 121 429 | 1 538 | 1 100 | 164 286 | 28 333 | 20 000 | 380 000 | 61 798 | 25 926 |
| | | max | 973 631 | 1 628 571 | 190 000 | 3 333 333 | 1 404 000 | 222 222 | 1 449 275 | 694 981 | 200 000 |
| 10 | Ярославское | min | 37 500 | 6 667 | 1 935 | 40 000 | 13 000 | 2 450 | 92 357 | 62 500 | 30 000 |
| | | max | 3 030 303 | 1 500 000 | 1 000 000 | 2 454 545 | 835 714 | 416 667 | 2 063 600 | 906 250 | 90 000 |

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»

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

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

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

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

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

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

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

| № п/п | Наименование | Права | Торговое и сервисное | Гостиницы | Офисно-адмш. | Жилые дома | Промы.-складск. | Отдых (рекреат.) | Отравные зоны*** |
|-------|--------------------|---------|----------------------|-----------|--------------|------------|-----------------|------------------|------------------|
| 1. | Владивосток | Собств. | 1 | 0,894 | 0,934 | 0,959 | 0,234 | - | 0,055 |
| 2. | Волгоград | Собств. | 1 | 0,905 | 0,834 | 0,703 | 0,254 | 0,168 | 0,061 |
| 3. | Екатеринбург | Собств. | 1 | - | 0,844 | 0,822 | 0,306 | 0,225 | 0,061 |
| 4. | Краснояр | Собств. | 1 | 0,887 | 0,834 | 0,655 | 0,396 | 0,242 | 0,059 |
| 5. | Красноярск | Собств. | 1 | -* | 0,876 | 0,734 | 0,324 | 0,188 | 0,066 |
| 6. | Москва | Собств. | 1 | 0,921** | 0,844 | 0,608 | 0,234 | 0,168 | 0,062 |
| 7. | Московская область | Собств. | 1 | 0,809 | 0,699 | 0,657 | 0,288 | 0,242 | 0,070 |
| 8. | Новосибирск | Собств. | 1 | 0,905 | 0,776 | 0,902 | 0,276 | 0,232 | 0,070 |
| 9. | Ростов на Дону | Собств. | 1 | 0,886 | 0,858 | 0,709 | 0,201 | 0,176 | 0,052 |
| 10. | Санкт-Петербург | Собств. | 1 | 0,889 | 0,832 | 0,612 | 0,232 | 0,154 | 0,052 |
| 11. | Саратов | Собств. | 1 | - | 0,810 | 0,632 | 0,342 | 0,221 | 0,072 |
| 12. | Тюмень | Собств. | 1 | - | 0,892 | 0,796 | 0,342 | 0,276 | - |
| 13. | Ярославль | Собств. | 1 | - | 0,898 | 0,656 | 0,325 | 0,172 | 0,049 |
| | Среднее по 2021 г. | Собств. | 1 | 0,884 | 0,841 | 0,727 | 0,289 | 0,205 | 0,061 |
| | 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 | - |

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

| № п/п | Наименование, назначение | Регрессионное уравнение | R ² | R | РС, ППА, РЦ, ед.изм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
|--------------------------------|---------------------------|--|----------------|-------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| 1 г. Москва | | | | | | | |
| Оферы | | | | | | | |
| 1.1. | Офисно-административные | РС = 395 693*(Расстояние от центра) ^{-1,06} | 0,885 | 0,941 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 1.2. | Офисно-административные | ППА = 230 071*(Расстояние от центра) ^{-1,035} | 0,832 | 0,912 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 1.3. | Торговое | РС = 448 860*(Расстояние от центра) ^{-1,033} | 0,824 | 0,907 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 1.4. | Торговое | ППА = 179 122*(Расстояние от центра) ^{-0,946} | 0,776 | 0,880 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 1.5. | Производственно-складское | РС = 48 183*(Расстояние от центра) ^{-0,718} | 0,905 | 0,952 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 1.6. | Производственно-складское | ППА = 33 642*(Расстояние от центра) ^{-0,638} | 0,621 | 0,788 | руб./кв. м | км. | Высокая |
| | Сделки | РЦ = 284 104*(Расстояние от центра) ^{-1,181} | 0,815 | 0,903 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 2 Московская область | | | | | | | |
| Оферы | | | | | | | |
| 2.1. | Торговое | РС = 57 373*(Расстояние от МКАД) ^{-0,619} | 0,770 | 0,877 | руб./кв. м | км. | Высокая |
| 2.2. | Производственно-складские | РС = 16 613*(Расстояние от МКАД) ^{-0,665} | 0,845 | 0,919 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 3 Ленинградская область | | | | | | | |
| Оферы | | | | | | | |
| 3.1. | Производственно-складское | РС = 8 224,9*(Расстояние от КАД) ^{-0,669} | 0,882 | 0,939 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 4 Ярославль | | | | | | | |
| Оферы | | | | | | | |
| 4.1. | Производственно-складское | РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,052} | 0,867 | 0,931 | 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-2021 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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

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

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

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 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 | 1,08 | 1,11 |
| | 6000-10000 | 0,81 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| | >10000 | 0,79 | 0,83 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 36

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

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

Таблица 54

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

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

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

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

| № п/п | Наименование ЗУ | Условия | | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|--|---|---|---|-------------------------|-----------------------------------|
| Городские земельные участки | | | | | |
| 1 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость ж/д вокзала | Удаление на 0,3-0,8 км. | 0...14% | Города РФ |
| 2 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро | Удаление на 0,3-0,4 км. | 0...12% | Москва, С-П, |
| 3 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта | Удаление на 0,3-0,5 км. | 0...7% | Города РФ |
| 4 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта | Удаление на 0,1-0,2 км. | различия не выявлены | Москва, С-П. |
| 5 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие рядом церкви | Удаление на 0,3-0,5 км. | различия не выявлены | Москва, С-П. |
| 6 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие инженерных сетей на участке | Отсутствие инженерных сетей | различия не выявлены | Москва, С-П, |
| 7 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие ИРД | Без ИРД | 10...19% | Москва, С-П., М.О. |
| 8 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие культурно-исторического ансамбля | Удаленность от ансамбля до 0,5 км. | 0...9% | Москва, С-П, |
| 9 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы) | Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км. | 0...-24% | Москва, С-П. |
| Земли мелких населенных пунктов | | | | | |
| 1 | Под и.ж.с. | Наличие газа на участке | Отсутствие газа и возможности подключения | 10...19% | М.О. |
| 2 | Под и.ж.с. | Наличие газа рядом с участком | Отсутствие газа и возможности подключения | 11...16% | М.О. |
| 3 | Под и.ж.с. | Наличие леса или водоема рядом | Отсутствие леса, водоема | 4...10% | М.О. |
| 5 | Под и.ж.с. | Наличие культурно-исторического ансамбля | Удаленность от ансамбля до 1,5 км. | 0...16% | М.О. |
| 6 | Под и.ж.с. | Наличие рядом церкви | Удаление на 0,3-0,5 км. | 0...13% | М.О. |
| 7 | Под и.ж.с. | Наличие школы | Отсутствие школы | 0...9% | М.О. |
| 8 | Под и.ж.с. | Наличие рядом | Отсутствие | 5...16% | М.О. |

| № п/п | Наименование ЗУ | Условия | | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|---|--------------------------|--|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| | | федеральной трассы | федеральной трассы | | |
| 9 | Под и.ж.с. | Наличие дороги с твердым покрытием | Дорога грунтовая, гравийная | 0...9% | М.О. |
| 10 | Под и.ж.с. | Наличие магазинов | Отсутствие магазинов | 0...18% | М.О. |
| Земли загородных владений до 30 км. от городов | | | | | |
| 1 | Под коттеджную застройку | Наличие общей канализации | Отсутствие общей канализации | 8...17% | М.О. |
| 2 | Под коттеджную застройку | Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу | Выезд свыше 2 км. | 0...12% | М.О. |
| 3 | Под коттеджную застройку | Наличие дороги с твердым покрытием | Дорога грунтовая, гравийная | 0...13% | М.О. |
| 4 | Под коттеджную застройку | Наличие леса и водоема | Отсутствие леса, водоема | 4...16% | М.О. |
| 5 | Под коттеджную застройку | Централизованная охрана участков | Без охраны | 6...9% | М.О. |

Источник: СРК-2021 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% | 10,6% | 12,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 9,3% | 8,8% | 9,9% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 13,9% | 13,2% | 14,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8% | 11,1% | 12,6% |

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 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 | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 2-4 (3) | 5-7 (6) | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 4-5 (4,5) | 6-10 (8) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 8-10 (9) |
| Екатеринбург | 4-6 (5) | 6-10 (8) | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 4-5 (4,5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 9-11 (10) | 9-12 (10,5) |
| Краснодар | 3-5 (4) | 5-7 (6) | 4-5 (4,5) | 6-8 (7) | 3-5 (4) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 10-12 (11) |
| Москва | 3-5 (4) | 5-7 (6) | 4-5 (4,5) | 7-9 (8) | 5-6 (5,5) | 8-9 (8,5) | 3-6 (4,5) | 8-10 (9) | 8-10 (9) |
| Новосибирск | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-7 (5,5) | 9-12 (10,5) | 8-11 (9,5) |
| Ростов-на-Дону | 4-5 (4,5) | 5-7 (6) | 4-7 (5,5) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 5-6 (5,5) | 9-12 (10,5) | 10-12 (11) |
| С.-Петербург | 3-4 (3,5) | 5-6 (5,5) | 5-7 (6) | 6-10 (8) | 3-5 (4) | 8-10 (9) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 8-12 (10) |
| Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г. | 4,0 | 6,4 | 4,1 | 7,8 | 4,6 | 8,3 | 5,4 | 9,6 | 9,3 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 3-7 (5) | 6-10 (8) | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 10-12 (11) | 8-12 (10) |
| Омск | 3-6 (4,5) | 5-7 (6) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 10-12 (11) |
| Севастополь | 5-7 (6) | 8-10 (9) | - | 6-8 (7) | - | 6-10 (8) | - | 10-12 (11) | 11-12 (11) |
| Ставрополь | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-8 (7) | 5-7 (6) | 7-10 (8,5) | 4-8 (6) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |
| Тамбов | 4-7 (5,5) | 7-9 (8) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 8-11 (9,5) | 10-13 (11,5) |
| Тверь | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 8-11 (9,5) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 10-11 (10,5) |
| Среднее по средним городам в ноябре 2020 г. | 4,7 | 7,3 | 5,0 | 8,2 | 5,4 | 9,0 | 6,4 | 10,7 | 10,8 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область в ноябре 2020 г. | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-8 (6) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 6-8 (7) | 10-14 (12) | 10-12 (11) |

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

Источник: СРД 27-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Таблица 2 Анализ фактических цен предложений земельных участков

| № | Населенный пункт | Площадь участка, сот. | Цена участка, руб. | Цена 1 сот. участка, руб. | Источник информации |
|---|--|-----------------------|--------------------|---------------------------|---|
| 1 | Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ново-Никольская, 105 | 15 | 6 500 000 | 433 333 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/194189433/ |
| 2 | Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ново-Никольская, 16 | 15 | 6 900 000 | 460 000 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/219996700/ |
| 3 | Московская область, городской округ Красногорск, село Николо-Урюпино, Аникеевская улица, Красногорск, Московская область | 12 | 4 495 000 | 356 746 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnogorsk-2042352067 |

| | | | | | |
|----|--|------|------------|-----------|---|
| 4 | Московская область, городской округ Красногорск, рабочий посёлок Нахабино, Красногорск, Московская область | 13 | 9 000 000 | 681 818 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/236631517/ |
| 5 | Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Чапаева, 7/9 | 6,06 | 6 000 000 | 909 091 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/243654643/ |
| 6 | Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Красногорская усадьба коттеджный поселок | 12 | 9 400 000 | 783 333 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/229332468/ |
| 7 | Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Красногорская усадьба коттеджный поселок | 15 | 6 400 000 | 426 667 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/217906664/ |
| 8 | Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Красногорская усадьба коттеджный поселок | 130 | 7 500 000 | 57 692,31 | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/225179142/ |
| 9 | Московская область, Красногорск, микрорайон Опалиха, посёлок Офицерский, 1, Красногорск, Московская область | 14 | 7 600 000 | 531 469 | https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-krasnogorsk-2925408771 |
| 10 | Московская область, Красногорск городской округ, Николо- Урюпино село, Никольское СНТ, ул. 3- я Садовая, 44 | 15 | 17 000 000 | 1 133 333 | https://www.cian.ru/sale/suburban/240362089/ |

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 57 692,31– 1 133 333 руб./ сот. Среднее арифметическое значение 577 348 руб./сот. В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 53,25%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 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 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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.

3.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

· Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);

- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объекты могут рассматриваться как нежилые здания, сооружение и земельный участок в составе имущественного комплекса.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельных участков

(в данном случае рассматриваются земельные участки) как свободные, предполагается, что участки являются незастроенными (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельных участков при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Земельный участок расположен в мкр Опалиха Краногорск, на расстоянии 10 км от МКАД, рядом с Волоколамским шоссе. Предполагается, что на оцениваемые участки распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо _____ утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Физическая возможность

Рассматриваемый, застроенный земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации присутствуют. Физические характеристики участка не следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант возведения жилых индивидуальных домов. Окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельный участок расположен в мкр Опалиха Краногорск, на расстоянии 10 км от МКАД, на пересечении крупных магистралей, с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства жилых домов.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективное использование земельных участков как свободных - под застройку индивидуальными жилыми домами, что соответствует характеру имеющейся застройки.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

4.1 Обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход, по мнению Оценщика, может быть применен по отношению к Объекту оценки, но в связи с тем, что строительство такого жилья в Подмосковье индивидуальна, то Оценщик счел корректным не использовать затратный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к Объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для отдыха и проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что Объект оценки будет использоваться исключительно для целей проживания и отдыха, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Подмосковье рынок аренды жилых домов, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке Объекта из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

4.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является то факт, что стоимость 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 характеристик, местоположение и иных условий 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 и т.п.). Такой подход,

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли – продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

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

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше Объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает Объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости

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 Отчет являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 кв.м.. В качестве единицы сравнения выбирается 1 кв.м.

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 стоимости методом сравнительного анализа

Расчет справедливой стоимости земельных участков

Таблица 3

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|-----------------------------------|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| Цена предложения | руб. | | 6 500 000 | 4 500 000 | 4 662 000 |
| Общая площадь, кв.м.. | кв.м. | До 1 500 | 1 450 | 800 | 1 040 |
| Источник информации | | | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/265969253/ | https://move.ru/objects/voronki_6860793589/ | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot_izhs_2281210245 |
| Единица сравнения | Сот. | | | | |
| Цена предложения | руб | | 6 500 000 | 4 500 000 | 4 662 000 |
| Цена за ед. площади | руб/кв.м. | | 4 482,76 | 5 625,00 | 4 482,69 |
| 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/кв.м | | 4 482,76 | 5 625,00 | 4 482,69 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м | | 4 482,76 | 5 625,00 | 4 482,69 |
| Условия продажи | | | Торг | Торг | Торг |
| Корректировка | % | | -11% | -11% | -11% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м | | 3 989,66 | 5 006,25 | 3 989,59 |
| Дата продажи (дата оценки) | | декабрь 2021 | декабрь 2021 | декабрь 2021 | декабрь 2021 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м | | 3 989,66 | 5 006,25 | 3 989,59 |
| Местоположение | | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, | Московская область, Красногорск городской округ, Степановское деревня, 53 | Красногорский р-н д. Воронки | Московская область, г.о. Красногорск, д. Нефедьево Пятницкое шоссе |

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|--|----------------|---------------|-------------------|-------------|------------|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| | | уч. 49 | | | |
| Ближайший город | | Красногорск | Нахабино | Красногорск | Нахабино |
| Корректировка | % | | +19,05% | 0,0% | +19,05% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м | | 4 749,69 | 5 006,25 | 4 749,61 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Общая площадь | кв.м. | До 1 500 | 1 450 | 800 | 1 040 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м | | 4 749,69 | 5 006,25 | 4 749,61 |
| Назначение | | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м | | 4 749,69 | 5 006,25 | 4 749,61 |
| Инженерные коммуникации | | По границе | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м | | 4 749,69 | 5 006,25 | 4 749,61 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м | | 4 749,69 | 5 006,25 | 4 749,61 |
| Операционная аренда | | Нет | Нет | Нет | Нет |
| корректировка | руб/кв.м | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб/кв.м | | 4 749,69 | 5 006,25 | 4 749,61 |
| Количество корректировок | | | 2 | 1 | 2 |
| 1/ n | | | 0,5 | 1 | 0,5 |
| Сумма (1/ n) | | | | 2 | |
| Весовые коэффициенты | | | 0,25 | 0,5 | 0,25 |
| Справедливая стоимость за ед. общей площади | руб/кв.м | | 4 877,95 | | |

Обоснование 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.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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 максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД 27-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича, год издания 2020
Корректировка для Московской области равна -11%

Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономического научного журнала Экономический научный журнал «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г., Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. Возможность модификации – допускается <https://www.esm-invest.com/location-for-Moscow-region-2020>

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам города Московской области из табл. 1 (табл 2,3).
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{ит}} = I_{00} \div I_{0a}, \text{ где}$$

$K_{\text{исм}}$ – корректировка на местоположение по индексу города Московской области;

I_{00} – индекс ближайшего города Московской области к объекту оценки;

I_{0a} – индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

Таблица 4 Расчет корректировки на местоположение

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------|---|---|------------------------------|--|
| Местоположение | Московская область, Красногорский район, Красногорск, район Опалиха, Опалиха мкр, | Московская область, Красногорск городской округ, Степановское деревня, 53 | Красногорский р-н д. Воронки | Московская область, г.о. Красногорск, д. Нефедьево Пятницкое шоссе |
| Ближайший город | Красногорск | Нахабино | Красногорск | Нахабино |
| Индекс города | 1 | 0,84 | 1 | 0,84 |
| Корректировка | | +19,05% | 0,0% | +19,05% |

Корректировка на площадь

Объект оценки не отличается от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр. 97

Таблица 37

| Земельные участки Московская область | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|--------|------|
| Площадь, кв.м | аналог | | | | | |
| | <1500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 | |
| объект оценки | <1500 | 1,00 | 1,21 | 1,37 | 1,52 | 1,74 |
| | 1500-3000 | 0,83 | 1,00 | 1,13 | 1,25 | 1,44 |
| | 3000-6000 | 0,73 | 0,88 | 1,00 | 1,11 | 1,27 |
| | 6000-10000 | 0,66 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,15 |
| | >10000 | 0,57 | 0,69 | 0,79 | 0,87 | 1,00 |

Корректировка равняется $(C_a/C_o - 1) * 100\%$

Таблица 5

| Характеристика | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв.м | До 1 500 | 1 450 | 800 | 1 040 |
| Коэффициент | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

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

Инженерные коммуникации

Объект оценки 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 многоэтажным жильем)

Таблица 67. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 2,4

| Объект оценки | отсутствует возможность подключения | коммуникации рядом, возможно ТУ | коммуникации подведены от существующих сетей | Возможно увеличение мощности |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|
| Объект-аналог | | | | |
| отсутствует возможность подключения | 1,00 | 1,01 | 1,04 | 1,06 |
| коммуникации рядом, возможно ТУ | 0,99 | 1,00 | 1,02 | 1,04 |
| коммуникации подведены от существующих сетей | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 |
| Возможно увеличение мощности | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 |

Таблица 72. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 2,4

| 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 | 1,10 | 1,11 |
| коммуникации рядом, возможно ТУ | 0,98 | 1,00 | 1,05 | 1,06 |
| коммуникации подведены от существующих сетей | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,01 |
| наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения | 0,90 | 0,94 | 0,99 | 1,00 |

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

Таблица 77. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 2,4

| 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 | 1,03 | 1,07 | 1,01 |
| коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация | 0,97 | 1,00 | 1,04 | 1,05 |
| коммуникации подведены от существующих сетей | 0,93 | 0,96 | 1,00 | 1,01 |
| наличие очистных сооружений | 0,99 | 0,95 | 0,99 | 1,00 |

Таблица 82. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для ВРИ 2,4

| 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 | 1,05 | 1,10 | 1,11 |
| коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ | 0,98 | 1 | 1,05 | 1,06 |
| коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,01 |
| Техническая возможность увеличения мощности | 0,90 | 0,94 | 0,99 | 1,00 |

Таблица 6

| 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 = $(C_a / C_{оо} - 1) * 100\%$ | | | | |

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

Полученные результаты справедливой стоимости

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 10 710 000 рублей

В том числе:

Таблица 7

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость 1 кв.м., руб. | Справедливая стоимость земельного участка, руб. | Справедливая стоимость земельного участка, руб. округленно |
|-------------------|--|----------------|--------------------------------------|---|--|
| 50:11:0020209:145 | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 | 968+/-22 | 4 877,95 | 4 721 855,60 | 4 720 000 |
| 50:11:0020209:146 | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 | 1 227+/-25 | 4 877,95 | 5 985 244,65 | 5 990 000 |
| Итого | | | | 10 707 100,25 | 10 710 000 |

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке земельных участков практически не применяется.

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

| Наименование | Земельный участок кадастровый номер: 50:11:0020209:146,руб. | Земельный участок кадастровый номер: 50:11:0020209:145, руб. | Итого |
|----------------------|---|--|------------|
| Затратный подход | - | - | - |
| Сравнительный подход | 5 990 000 | 4 720 000 | 10 710 000 |
| Доходный подход | - | - | - |
| Веса | | | |
| Затратный подход | 0 | 0 | |
| Сравнительный подход | 1 | 1 | |
| Доходный подход | 0 | 0 | |
| Итого | | | |
| Итого, округленно | 5 990 000 | 4 720 000 | 10 710 000 |

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов, округленно составляет:

10 710 000

(Десять миллионов семьсот десять тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

| Наименование | Значение, руб. |
|--|----------------|
| Земельный участок, общей площадью 968+/-22 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:145, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 ¹² | 4 720 000 |
| Земельный участок, общей площадью 1 227+/-25 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 50:11:0020209:146, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 ¹³ | 5 990 000 |
| Итого | 10 710 000 |

¹² НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

¹³ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права аренды 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 аренды, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

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

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 от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
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 объектов оценки;
 - ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.
11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**
- ✓ инвестиционная стоимость;
 - ✓ ликвидационная стоимость;
 - ✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также

связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аналог 1

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Циан.ru website. The listing is for a plot of land (Участок, 14,5 сот.) in the Moscow region. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the page. The popup shows that there were 1704 views since the listing was created on 26.10.2021, and 281 views in the last 10 days. A line graph shows the daily view counts over the 10-day period.

Статистика просмотров за последние 10 дней

1704 просмотра с даты создания объявления 26.10.2021.
281 просмотр за последние 10 дней

| Дата | Количество просмотров |
|-------|-----------------------|
| 6.12 | 38 |
| 7.12 | 28 |
| 8.12 | 35 |
| 9.12 | 28 |
| 10.12 | 35 |
| 11.12 | 20 |
| 12.12 | 38 |
| 13.12 | 30 |
| 14.12 | 22 |

The main listing details include:

- Участок, 14,5 сот.**
- Московская область, Красногорск городской округ, Степановское деревня, 53 на карте
- Новорублевское шоссе, 17 км от МКАД | Рублевское шоссе, 21 км от МКАД
- Цена: 6 500 000 Р (448 276 €/метр)
- Статус: Показать телефон
- Циан ипотека: Ставки от 5,72%
- ID: 48096828
- Документы агентства проверены

14.5 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь: Статус земли

Продается земельный участок правильной формы – 14,5 соток. Категория земли ИЖС. Участок расположен в 14 км от МКАД в западном направлении по Новорижскому шоссе. В деревне есть все коммуникации включая магистральный газ. Общественный транспорт до станций метро Крылатское, Тушинская. Свободная продажа, полная стоимость в ДКП.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

Общая информация
Электричество Газ Водоснабжение

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство
Цена: 14,5 сот.

6 500 000 Р 448 276 руб/сот.
[Следить за изменением цены](#)
[Позвонить телефону](#)

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 48096828
ИПБО
✓ Документы агентства проверены

Экспертная Оценка ИТ-индустрии
Титулованы от 12,5 млн ₽
Новая Рига 24 км от МКАД. Все коммуникации подведены. Солнечные окна и теплые половы. Собственные...
+7 (499) 444-84-23
[Перейти на сайт](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог 2

Недвижимость на Yandex.Zillow · Московская область · р-н Красногорский · д. Воронки

Продаем землю под ИЖС, 8 соток, Воронки

4 500 000 Р цена за сотку 562 500 Р
руб душ сот

Красногорский р-н д. Воронки
полный адрес

[Добавить в избранное](#)
[f](#) [p](#) [t](#) [v](#)

17 июля 42 (+1 за просмотр) Обновлено 6 декабря

[Позвонили](#) [Заняты](#) [Печаль](#) [PDF](#)

Экспертная Оценка ИТ-индустрии
Онлайн-оценка имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Экспертная Оценка ИТ-индустрии
Реэлтор
3000 объявлений
Сотрудник с декабря 2010 г.
1 год в сфере недвижимости
+7 (917) 519-XX-XX
[Позвонить телефону](#)
[Отправить заявку](#)

iPhone 13
Apple iPhone 13 Pro Max 128GB
Смартфон

Земля под ИЖС в продажу

| | | | |
|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Цена | 4 500 000 Р | Площадь участка | 8 соток |
| Цена за сотку: | 562 500 Р | Дата публикации: | 17 июля |
| Комиссия агенту: | без комиссии | Дата обновления: | 6 декабря |
| Тип объекта: | земля под ижс | ИД: | 666-079-058-9 |
| Тип объявления: | отдельно | | |

Описание

Воронки деревни ОНТ Воронки 2 Новорикское-Ильинское шоссе, 9 км от МКАД 0,08га

- !!! А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству загородных коттеджей - резиденций:
- в (восточном, английском, американо-канадском, финском, немецком, голландском, итальянском, средиземноморском, классическом) стиле
- в стиле (Барокко, Романо, Модерн, Барокко, Готическом, Замковом, Минимализм, Хай-тек, Шале, Пририй-Ройт, Ренессанс, Ар-Деко, Шато, Тюдор, Прованс, конструктивизм, деконструктивизм, постмодернизм, Лофт, Эко-Тек, био-Тек, Фахверк) от создания дизайн-проекта до сдачи ключей Заключите!
- Оказываем помощь в оформлении технических условий, разрешительной документации, подключении коммуникаций, организации строительства и ввода в эксплуатацию!
- У нас работают профессионалы архитекторы - дизайнеры и бригады строителей, что позволяет нам строить современные элитные строения, полностью удовлетворяющие запросам наших клиентов. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдении сроков, установленных в договоре!

Информация

Продам земельный участок площадью 8 соток, Московская область, цена 4 500 000 руб.

Найти похожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

[Позвониться](#)
[Заметка](#)
[Посылка](#)
[PDF](#)

Расположение

Введите здесь текст для поиска

16:14 14.12.2021

Аналог 3

Участок 10,4 сот. (ИЖС)

4 662 000 Р

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф

Показать телефон
в 059 100-89 304

Территория для жизни
Агентство
На Авто с сентября 2012

Подписаться на продавца

Контрактное лицо
Ирина

№ 2281210245. ☎ 270 (+4)

Территория для жизни
Продажа собственн. земельных участков под ИЖС без посредников по Симферопольскому и Киевскому шоссе.

Участок 8,5 сот (8002) 357 000 Р

КЛУБНЫЙ ДОМ РУБЛЕВО

АПАРТАМЕНТЫ ОТ 8,5 МЛН РУБ.


Застройщик ООО «С1 Университет» Проектная декларация от 04.04.2018

16:14 14.12.2021

Расположение

Московская область, с/п. Красногорск, д. Нефедьево
 Типичное шоссе: 16 км

Скрыть карту



4 662 000 Р

Кредит наличными под залог
 Оформить в Тинькофф

Показать телефон
 +7 800 303-33-33

Территория для жизни
 Агентство
 На Авто с сентября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
 Ирина

№ 2261210245, ☎ 276 (+4)

Территория для жизни
 Продажа собственных земельных участков под ИЖС без посредников по Симферопольскому и Каширскому шоссе.

Участок 4,8 сот (ИЖС)
 357 000 Р

Описание

Продаю приписной земельный участок 10,36 соток в деревне Нефедьево (городской округ Красногорск, Московская область) под индивидуальное жилищное строительство. Участок крайний, граничит с хвойным лесом. На участке также растут молодые сосны и ели.

Асфальтированная дорога до участка входит в стоимость.

Электричество 15 кВт по госпрограмме от МОСОК за 550 рублей. Без взносов за

Клубный дом РУБЛЕВО

АПАРТАМЕНТЫ
 от 8,5 млн руб.

СРОК СДАЧИ –
 2 КВАРТАЛ 2022

Застекленные 100% лоджии
 + панорамные. Просторные
 балконы на высоте 16,5 м от земли

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Продаю приписной земельный участок 10,36 соток в деревне Нефедьево (городской округ Красногорск, Московская область) под индивидуальное жилищное строительство. Участок крайний, граничит с хвойным лесом. На участке также растут молодые сосны и ели.

Асфальтированная дорога до участка входит в стоимость.

Электричество 15 кВт по госпрограмме от МОСОК за 550 рублей. Без взносов за обслуживание, не СНТ.

Рядом с деревней большое каскадное озеро с чистой водой, следующим летом завезут песок и сделают пляж.

Поселок граничит с деревней Нефедьево, поселком Артек, СНТ Лира и лесом. Рядом Красногорск, Спальники, Желибино, Козино, Нахабино, Снегири. В 1,5 км (в поселке Артек) магазин Магнит, овощная лавка, аптека, автомойка, автосервис, два детских сада, гольф-клуб.

В 4 км от поселка несколько школ (до школы с гуманитарным уклоном ходит частный бесплатный автобус со сопровождающим). В 15 минутах езды фитнес-клуб.

Как добраться: 1. От станции метро Тушинская за 24 минут доедете до станции Нахабино и далее за 15 минут до поселка на маршрутке/автобусе. 2. От станции метро Восточная за 21 минут езды до станции Нахабино и далее 15 минут до поселка на автобусе/маршрутке, расписание которого подстроено под движение электрички. Остановка в 100 метрах от деревни.

СОБСТВЕННИК

Без посредников, продаю по прямому договору купли-продажи.

Привлек сотрудничество со Сбербанком, ипотека через Домклик!

Звоните, расскажу подробнее.

4 662 000 Р

Кредит наличными под залог
 Оформить в Тинькофф

Показать телефон
 +7 800 303-33-33

Территория для жизни
 Агентство
 На Авто с сентября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
 Ирина

№ 2261210245, ☎ 276 (+4)

Территория для жизни
 Продажа собственных земельных участков под ИЖС без посредников по Симферопольскому и Каширскому шоссе.

Участок 4,5 сот (ИЖС)
 357 000 Р

Клубный дом РУБЛЕВО

АПАРТАМЕНТЫ
 от 8,5 млн руб.

СРОК СДАЧИ –
 2 КВАРТАЛ 2022

Застекленные 100% лоджии
 + панорамные. Просторные
 балконы на высоте 16,5 м от земли

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ





ПОЛИС № 022-073-006676/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

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

| | |
|--|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Светлаков Василий Иванович |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первоого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.

ПОЛИС № 022-073-006676/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

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

| | |
|--|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Светлаков Василий Иванович |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |

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



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
 Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Свибодя, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007507/21

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 № 022-073-007507/21 от 10.09.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС» |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неоплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «02» октября 2021 г. по «01» октября 2022 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ: | Все несогласованные настоящим Полисом условия регулируются Договором. |

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

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

(подпись) М.П.
«10» сентября 2021г.

(Милорадова Т.М.)

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«10» сентября 2021г.

(Светлаков В.И.)

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 06.12.2019 № 99/2019/299575750 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:146 | |

| | |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала: | 50:11:0020209 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 14.12.2011 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 |
| Площадь: | 1227 +/- 25 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 7071385.05 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:11:0000000:265 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |

| | | |
|--|------------------------|----------------------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| <small>полное наименование должности</small> | <small>подпись</small> | <small>инициалы, фамилия</small> |

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 06.12.2019 № 99/2019/299575750 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:146 | |

| | |
|--|--|
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для индивидуального жилищного строительства |
| Сведения о кадастровом инженерере: | Шейнберг Борис Самуилович №50-11-766, ООО "Межевая компания "Губерния" |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |

| | | |
|--|------------------------|----------------------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| <small>полное наименование должности</small> | <small>подпись</small> | <small>инициалы, фамилия</small> |

М.П.

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

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Земельный участок | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | |
| Лист № _____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 06.12.2019 № 99/2019/299575750 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:146 |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТУДИЯ "47-АЯ ПАРАЛЛЕЛЬ" ИНН 6163142588 | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

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


| Земельный участок | |
|--|--|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № ____ Раздела 2 | Всего листов раздела 2 : ____ |
| Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 06.12.2019 № 99/2019/299575750 | |
| Кадастровый номер: | 50:11:0020209:146 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-11/082/2014-279 от 19.06.2014 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 3. 3.1.1. вид: | Доверительное управление, весь объект |
| дата государственной регистрации: | 19.06.2014 |
| номер государственной регистрации: | 50-50-11/082/2014-279 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 19.06.2014 по 01.02.2015 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Красногорье" от 20.09.2011; Изменения и дополнения от 06.11.2012 №3; Изменения и дополнения от 07.02.2012 №1; Изменение и дополнение от 12.02.2013 №4; Изменения и дополнения от 14.06.2012 №2 |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | |

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

М.П.

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

| | | | |
|----------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3 | Всего листов раздела 3 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 06.12.2019 | | № 99/2019/299575750 | |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:146 | |

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

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

М.П.

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

| Земельный участок | | | | |
|--|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| <small>(из объекта недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | | Всего листов раздела 3.2 : | Всего разделов: _____ |
| 06.12.2019 № 99/2019/299575750 | | Всего листов выписки: _____ | | |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:146 | | |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
| Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 478664.92 | 2171961.83 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 2 | 478694.93 | 2171967.63 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 3 | 478698.31 | 2171969.95 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 4 | 478699.55 | 2171973.8 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 5 | 478698.43 | 2171979.75 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 6 | 478696.18 | 2171984.3 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 7 | 478693.77 | 2171986.21 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 8 | 478661.67 | 2171998.54 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 9 | 478648.09 | 2171995.83 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 10 | 478652.59 | 2171972.37 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 11 | 478662.54 | 2171974.19 | Закрепление отсутствует | 0.03 |

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

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

На основании запроса от 05.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | |
|--|--|--------------------------|
| Земельный участок | | |
| (вид объекта недвижимости) | | |
| Лист № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : ___ | Всего разделов: ___ |
| Всего листов выписки: ___ | | |
| 06.12.2019 № 99/2019/299600528 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:145 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:11:0020209 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 14.12.2011 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | |
| Адрес: | Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49 | |
| Площадь: | 968 +/- 22 кв. м | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 5582775.44 | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:11:0000000:265 | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | |
|--|--|---------------------------|
| (вид объекта недвижимости) | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u> | Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> |
| 06.12.2019 № 99/2019/299600528 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:145 |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов | |
| Виды разрешенного использования: | для индивидуального жилищного строительства | |
| Сведения о кадастровом инженере: | Шейнберг Борис Самуилович №50-11-766, ООО "Межевая компания "Губерния" | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков: | данные отсутствуют | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | |
|--|---|---------------------------|
| (вид объекта недвижимости) | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u> | Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> |
| 06.12.2019 № 99/2019/299600528 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:145 |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТУДИЯ "47-АЯ ПАРАЛЛЕЛЬ" ИНН 6163142588 | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.


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

| Земельный участок | |
|--|---|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u> |
| 06.12.2019 № 99/2019/299600528 | Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u> |
| Кадастровый номер: | 50:11:0020209:145 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-11/082/2014-278 от 19.06.2014 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 3. 3.1.1. вид: | Доверительное управление, Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, уч.49, кад.№ 50:11:0020209:145, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 968 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 19.06.2014 |
| номер государственной регистрации: | 50-50-11/082/2014-278 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 19.06.2014 по 01.05.2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Красногорье" от 20.09.2011; Изменения и дополнения от 07.02.2012 №1; Изменения и дополнения от 14.06.2012 №2; Изменения и дополнения от 06.11.2012 №3; Изменение и дополнение от 12.02.2013 №4 |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

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

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3 | Всего листов раздела 3 : | Всего разделов: _____ |
| 06.12.2019 | № 99/2019/299600528 | | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:145 | |

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

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

М.П.

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

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : | Всего разделов: _____ |
| 06.12.2019 | № 99/2019/299600528 | | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: | | 50:11:0020209:145 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 478697.9 | 2172004.38 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 2 | 478700.82 | 2172012.59 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 3 | 478696.25 | 2172040.4 | Закрепление отсутствует | данные отсутствуют |
| 4 | 478661.94 | 2172031.61 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 5 | 478660.46 | 2172027.59 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 6 | 478658.75 | 2172028.28 | Закрепление отсутствует | 0.03 |
| 7 | 478655.81 | 2172020.67 | Закрепление отсутствует | 0.03 |

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

М.П.