



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

**Отчет №3 –01/11-23/71
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Российская
Федерация, Московская
область, г. Климовск

Дата оценки:
10 ноября 2023 года
Дата составления отчета:
10 ноября 2023 года

Заказчик: Акционерное общество "Финансовый
брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом рентный
«Красногорье»
Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2023

Сопроводительное письмо

10 ноября 2023 г.
г. Москва,
г-ну Роговскому К.А.

Уважаемый Кирилл Анатольевич!

В соответствии с Дополнением № 1 Договору № Кр23/08/23 от 23 августа 2023 года, между Акционерным обществом "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «Красногорье»- 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: Российская Федерация, Московская область, г. Климовск, 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)) Акционерного общества "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «Красногорье» - 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: 10 ноября 2023 г.

Объект оценки с кадастровым номером: 50:56:0030503:1963, находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №11-05-23-1 от 12 мая 2023 года, обязанностью арендатора является проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором.

Остальные Объекты оценки не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1)земельный участок площадью 20 305+/-100 кв. м., категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:56:0030503:1963; Адрес: Российская Федерация, Московская область, г. Климовск 2)земельный участок площадью 5 145+/-1 кв. м., категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:56:0030503:2153; Адрес: Московская область, Российская Федерация, г.о. Подольск микрорайон Климовск 3)земельный участок площадью 152 668+/-1 кв. м., категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:56:0030503:2152;
---	--

	Адрес:142184 Московская область, Российская Федерация, г.о. Подольск микрорайон Климовск
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования.
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность 1)№50:56:0030503:1963-50/215/2020-1 от 13.11.2020 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 ноября 2020 года. Общая долевая собственность 1)№50:56:0030503:2153-50/143/2023-1 от 15.05.2023 г. 2)№50:56:0030503:2152-50/143/2023-1 от 15.05.2023 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 мая 2023 года. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
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 № 1 Договору № Кр23/08/23 от 23 августа 2023 года
Порядковый номер отчета:	3 –01/11-23/71
Дата оценки	10 ноября 2023 года
Дата составления отчета	10 ноября 2023 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход	Не применялся

Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 220 000 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	1 220 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация

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

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, земельного участка, по состоянию на 10 ноября 2023 года составляет:

1 220 000

*(Один миллион двести двадцать тысяч) рублей, без учета НДС¹,
в том числе:*

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, Округленно, без учета НДС, руб.
50:56:0030503:1963	Климовск	20 305+/-100	140 000
50:56:0030503:2153	Климовск	5 145+/-1	40 000
50:56:0030503:2152	Климовск	152 668+/-1	1 040 000
Итого			1 220 000

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

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



В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	11
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	14
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,	15
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	16
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	26
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	71
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	71
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	71
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	80
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	82
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	82
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	82
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	91
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	93
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	95

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>1)земельный участок площадью 20 305+/-100 кв. м., категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:56:0030503:1963; Адрес: Российская Федерация, Московская область, г. Климовск</p> <p>2)земельный участок площадью 5 145+/-1 кв. м., категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:56:0030503:2153; Адрес: Московская область, Российская Федерация, г.о. Подольск микрорайон Климовск</p> <p>3)земельный участок площадью 152 668+/-1 кв. м., категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:56:0030503:2152; Адрес:142184 Московская область, Российская Федерация, г.о. Подольск микрорайон Климовск</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Общая долевая собственность 1)№50:56:0030503:1963-50/215/2020-1 от 13.11.2020 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 ноября 2020 года.</p> <p>Общая долевая собственность 1)№50:56:0030503:2153-50/143/2023-1 от 15.05.2023 г. 2)№50:56:0030503:2152-50/143/2023-1 от 15.05.2023 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 мая 2023 года.</p> <p>Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Общая долевая собственность 1)№50:56:0030503:1963-50/215/2020-1 от 13.11.2020 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 ноября 2020 года.</p> <p>Общая долевая собственность 1)№50:56:0030503:2153-50/143/2023-1 от 15.05.2023 г. 2)№50:56:0030503:2152-50/143/2023-1 от 15.05.2023 г. на основании Выписки из Единого государственного</p>

	<p>реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 мая 2023 года.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1) №50:56:0030503:1963-50/215/2020-2 от 13.11.2020 г. 2) №50:56:0030503:2153-50/143/2023-2 от 15.05.2023 г. 3) №50:56:0030503:2152-50/143/2023-2 от 15.05.2023 г.</p> <p>Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «АГРОПРОМФОНД» ИНН: 3445028704, ОГРН: 1023403844100</p>
Обладатель оцениваемых прав:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев») , в предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	10 ноября 2023 года
Период (срок) проведения	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном

работ по оценке:	объеме исходной информации.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из-за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведен с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 ноября 2020 года. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 мая 2023 года. 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 мая 2023 года. 4. Договор аренды недвижимого имущества №11-05-23-1 от 12 мая 2023 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Земельные участки участвуют в севообороте. Локальное окружение объектов земли сельскохозяйственного назначения.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных

	границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно- правовая форма: Акционерное общество

Полное наименование:

Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «Красногорье»

Краткое наименование:

АО "ФБ "Август" Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»

Юридический адрес:

119002, г. Москва, Сивцев Вражек пер, д. 29/16, помещ.1/7/1

Адрес местонахождения:

127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 71Б, офис 627

Почтовый адрес:

127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 71Б, офис 627

ОГРН: 1023403844100

ИНН: 3445028704

КПП: 771001001

Расчетный счет: 40701810800000002208 в АО «Райффайзенбанк»

БИК: 044525700

к/с: 30101810200000000700 в ОПЕРУ Москва

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.

адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5

Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 3/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 20 октября 2023 г. по 20 апреля 2024 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №022817-1 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 ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 246/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2023 г. по 01 октября 2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

○ Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

○ отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

○ Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.

- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое 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;

- Округление справедливой стоимости до -4 знака.

- 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.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

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

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

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку	

	(ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

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

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
 СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 ноября 2020 года.

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 мая 2023 года.

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 мая 2023 года.

4. Договор аренды недвижимого имущества №11-05-23-1 от 12 мая 2023 года

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»)

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

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

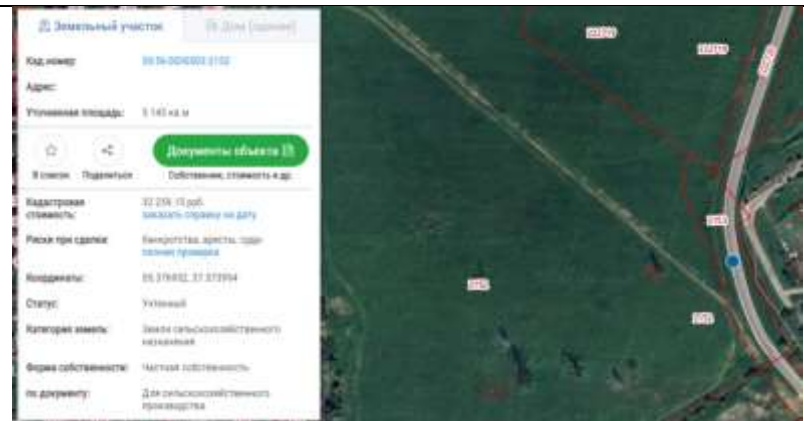
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

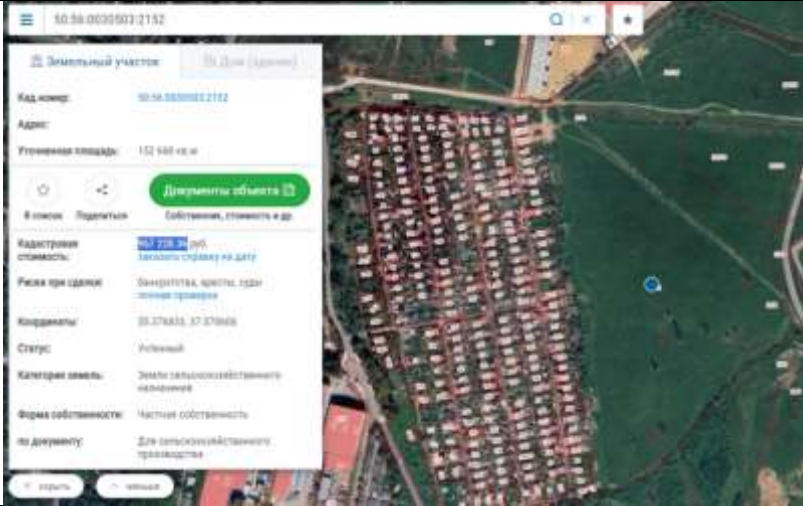
Объект оценки представляет: 2 земельных участка, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Климовск.

Таблица 2

Земельный участок 1	
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, г. Климовск
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв. м.	20 305+/-100
Кадастровый номер:	50:56:0030503:1963
Кадастровая стоимость	135 028,25
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 ноября 2020года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита

Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:56:0030503:1963-50/215/2020-1 от 13.11.2020 г.
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, Российская Федерация, г.о. Подольск микрорайон Климовск
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам инвестиционных паев- Закрытый паевой инвестиционной фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв. м.	5 145+/-1
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2153
Кадастровая стоимость	32 259,15
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 мая 2023 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный

Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление: 1) №50:56:0030503:2153-50/143/2023-2 от 15.05.2023 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 3	
Местоположение	Московская область, Российская Федерация, г.о. Подольск микрорайон Климовск
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам инвестиционных паев- Закрытый паевой инвестиционной фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв. м.	152 668+/-1
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2152
Кадастровая стоимость	957 228.36
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 мая 2023 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства

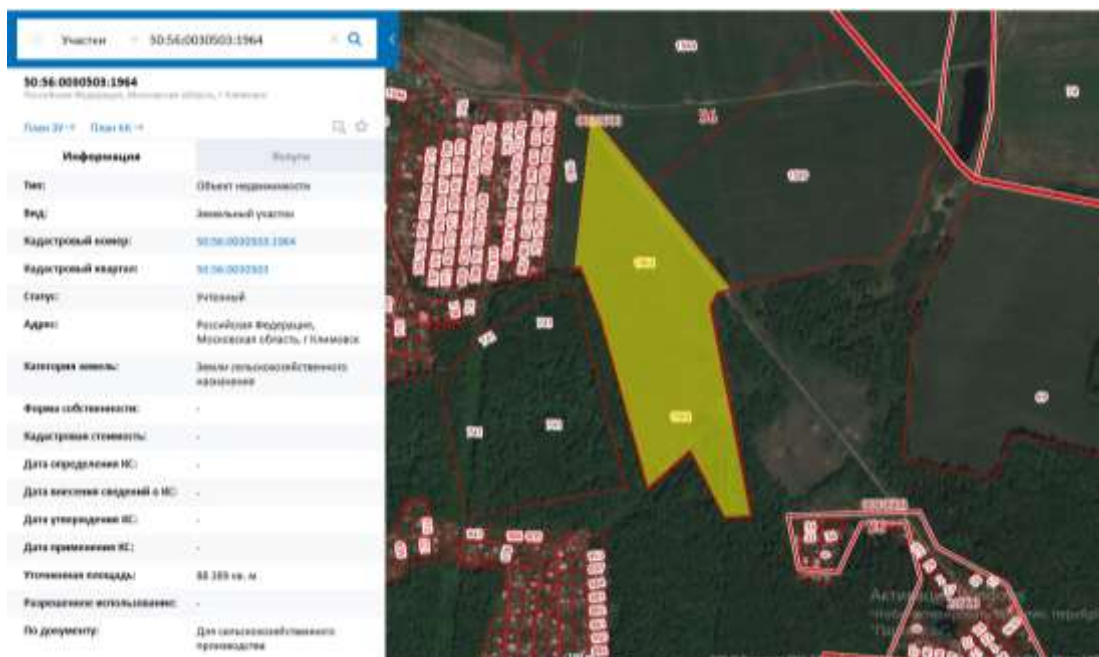
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	<p>Доверительное управление: №50:56:0030503:2152-50/143/2023-2 от 15.05.2023 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523</p>
Осмотр	<p>Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.</p>

Описание участка

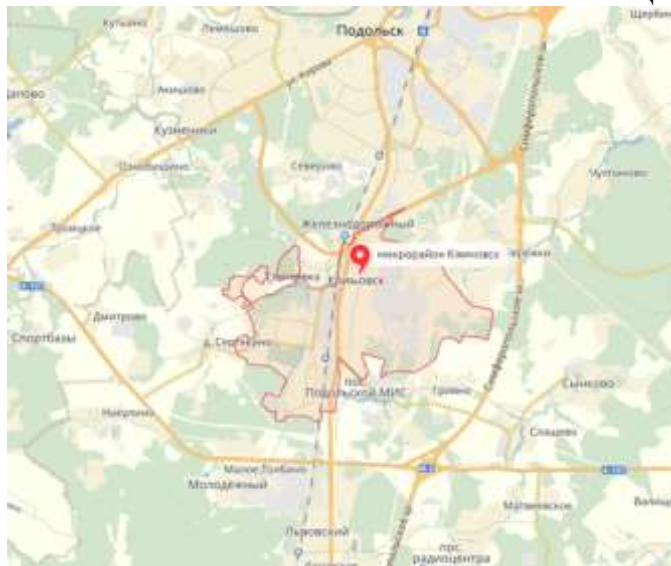
Объект оценки представляет собой земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Земли используются по назначению. Форма участков - неправильный многоугольник. На участках есть водоохранные зоны, охранные зоны водопровода, нефтепровода и газопровода, охранный зона ЛЭП, придорожная полоса. Параметров плодородия земель оценщику не предоставлено. Использование земель не изменяется.

Объект оценки представляет собой сельскохозяйственные земли без построек. Сельскохозяйственные земли, по заявлению собственников, участвуют в севообороте. Их использование в ближайшее время возможно как сельскохозяйственные.

. Заказчиком оценки не были предоставлены документы, все количественные и качественные характеристики записывались со слов заказчика. Так же заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки.



АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти

Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:



По своему местоположению, оцениваемый земельный участок интересен для застройки жилыми домами. Близость с Москвой, хорошее транспортное сообщение после строительства проектируемых дорог и наличие инфраструктуры делает привлекательным объект для инвестиций.

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

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

Численность населения					
1931 ^[9]	1959 ^[10]	1970 ^[11]	1979 ^[12]	1989 ^[13]	2002 ^[14]
70 799	↗226 714	↘146 190	↘93 926	↗103 925	↘78 076
2006 ^[15]	2009 ^[16]	2010 ^[17]	2011 ^[18]	2012 ^[19]	2013 ^[20]
↘77 477	↗78 585	↗82 488	↗85 167	→85 167	↘37 014
2014 ^[21]	2015 ^[1]				
↗37 298	↗37 416				

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

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

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км²[2], население — 7569[1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км²[2], население — 10 817[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

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

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

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

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

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

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

Основным направлением сельскохозяйственного производства района являлось молочное животноводство. На территории района находилась Центральная станция искусственного

осеменения сельскохозяйственных животных, ранее бывшая всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

Климовск — микрорайон городского округа Подольск[4], бывший город (с 1940 по 2015) в Московской области. С 1977 года являлся городом областного подчинения. Упразднён в 2015 году, вошёл в состав города Подольска. Был единственным населённым пунктом бывшего городского округа Климовск.

Находится в 21 км к югу от МКАД и в 1 км к югу от основной части города Подольска.

Железнодорожная станция Гривно и платформа Весенняя на направлении Москва — Курск.

Население — 56 239[3] чел. (2015).

Площадь территории Климовска составляла 16,25 км²[2], она занимала большую часть территории городского округа 17,27 км²[5]. Протяжённость с севера на юг составляет 4,5 км, с запада на восток — 3,8 км.

По территории Климовска протекают реки Рожай (Сосновка) и Петрица. Район находится на водоразделерек Мочи и Рожайки, являющихся правыми притоками первого порядка реки Пахры. Расположен Климовск на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины. Климат — умеренно континентальный с относительно мягкой зимой и тёплым влажным летом. Среднеянварская температура — около -10°C , среднеиюльская — $+17^{\circ}\text{C}$. Средняя продолжительность лета — 130 дней. Частое прохождение циклонов с Атлантики и иногда со Средиземноморья обуславливает увеличение облачности. Среднегодовое количество осадков — 550 мм. Больше всего осадков выпадает летом, меньше всего — зимой. Средняя толщина снежного покрова зимой — 8—10 см. Воздух не сильно загрязнён, до строительства эстакады наибольшая концентрация вредных газов была в районе Сергеевского железнодорожного переезда.

Добыча природных ископаемых не ведётся, однако на юго-восточной окраине Климовска расположено месторождение глин и легкоплавких суглинков для кирпича.

В лесах вокруг Климовска водятся белки, ужи и другие животные. Широко распространены птицы (дятлы, синицы, воробьи, снегири, голуби, вороны, грачи, сороки и др.).

Представительным органом бывшего городского округа Климовск являлся Совет депутатов[6], который состоял из 19 депутатов избравшихся по четырём округам. С 27 марта 2008 года и до упразднения (в 2015 году) Совета депутатов его председателем являлся Андрей Николаевич Меньшов.

С 13 июля 2015 года Климовск приобрёл статус района города Подольска. Это изменило систему управления бывшего города. С осени 2015 года (после выборов в совет депутатов единого городского округа) Климовском управляет депутатский корпус из шестнадцатого, а также из семнадцатого избирательных округов. Эти два избирательных округа поделены примерно наполовину по железнодорожной линии, пролегающей по территории Климовска: 17 округ — восточная часть города (а также прилегающие к нему посёлки Подольской МИС, Гривно и Мотовилово), 16 округ — западная часть города (включая заречный микрорайон Климовска).



Общий экономический оборот на территории города за 2009 год составил 16,1 млрд рублей против 13,9 млрд рублей в 2008 году (+15,1 %).

В 2010 году общий экономический оборот составил 21,5 млрд рублей (рост по сравнению с 2009 годом — 23,3 %)

В 2009 году в бюджет города поступило 1 137,5 млн рублей (+35,9 % к 2008 году). План по доходам выполнен на 98,5 %. Основным доходным источником городского бюджета в 2009 году был налог на доходы физических лиц — 261,28 млн рублей (2008 год — 183,1 млн рублей). Расходные обязательства бюджета выполнены на сумму 1 198,13 млн рублей (2008 год — 932,97 млн рублей). Основной удельный вес составили расходы на образование — 38,7 %, здравоохранение, физическую культуру и спорт — 37,2 %, жилищно-коммунальное хозяйство — 5,2 %, социальную политику — 5,2 %, культуру, кинематографию — 5,5 %. По состоянию на 1 января 2010 года долговых обязательств у муниципального образования «Городской округ Климовск» не было.

В реальном секторе экономики в 2009 году трудилось 7 043 человека, в бюджетном секторе экономики средняя численность работников составила 3 551 человек. В целом по городу в 2009 году численность работников выросла по сравнению с 2008 годом на 1,8 % и составила 15,6 тыс. человек.

Первая волна активной застройки города была в конце 20-х, начале 30-х годов XX века. Была отремонтирована больница, построены первый детский сад, стадион, ясли, появились 4 школы (первая была основана ещё в XIX веке). В 1927 году Моссовет ассигновал КМЗ 150 тысяч рублей (по тем временам — огромные деньги) на постройку 30-квартирного дома, а уже в следующем, 1928 году, завод взял ссуду в Московском городском банке на сумму 250 тысяч рублей на строительство домов для рабочих. Ремонтируются заводские казармы, сооружаются трёхэтажные кирпичные дома на улице Заводской, малоэтажные деревянные дома. В заводском посёлке сооружается сразу 10 общежитий на 12-16 комнат. Активно возводятся собственные дома — если первый рабочий посёлок был основан ещё в конце XIX века, то в 30-х годах следующего их было уже четыре. В 1933 году все посёлки и Климовка были объединены. Если в середине третьего десятилетия жилой фонд составлял 29,3 тысяч кв. м., то всего за период с 1935 по 1938 год он вырос до 48,2 тыс. кв. м. Строительство первого четырёхэтажного дома было начато в 1938 году. За год до этого было создано жилищное управление. Перед войной весь посёлок был электрифицирован, 52 % домов имели водопровод и канализацию, 8 % всех улиц было замощено. За 2 года до войны, в посёлке проживало примерно 10900 жителей.

Во время Великой Отечественной войны многие объекты подвергались бомбёжкам, много дорог было разбито, иногда бомбы попадали в дома, в Петрицу. Однако, жителям города удалось защитить такой важный объект, как КМЗ.

После войны началась вторая волна строительства. Началась она со сноса бараков. Взамен их сооружались двухквартирные шлакобетонные дома и двухэтажные восьмиквартирные (такие дома до сих пор сохранились, например на Южном посёлке, на Гривно последние из них находились на Школьной улице и были снесены в 2014 году). На Центральной (сейчас — Ленина) улице возводили трёхэтажные дома, на Лесной (сейчас — Рожкова) появились другие многоэтажные дома. С 1947 года в городе обновили водопровод и электросети. В конце пятого десятилетия в городе открылся больничный комплекс.

Последняя волна строительства началась уже в нашем столетии. Сначала начался ремонт тротуаров и дорог во дворах домов. Были приняты решения о сносе некоторых домов. Началось активное строительство многоквартирных домов с количеством этажей от 10 до 16. Был открыт торгово-развлекательный центр «Хамелеон». 31 октября 2007 года открылась Сергеевская эстакада, заменившая железнодорожный переезд у деревни Сергеевка. Мост имеет длину 360 метров и ширину 18 метров. Пропускная способность эстакады — более 6000 машин в сутки.

В 2008 году иностранной компанией Raven Russia началась застройка восточной промышленной зоны складами класса А.

По данным на 2003 год в Климовске было 94 улицы.

На 1 января 2010 года на территории муниципального образования осуществляли деятельность 217 организаций промышленности и науки. Основные виды выпускаемой продукции: полимерные трубы и соединительные части, насосы, компрессоры и оборудование к ним, пластиковые окна и двери, пищевые продукты, крепёжные изделия, потребительские товары из пластика, бумага, картон, мебель, продукция оборонного назначения.

Научные разработки и проектно-изыскательские работы на территории города осуществляют:

Центральный НИИ точного машиностроения (разработка образцов вооружений);
ООО «КБАЛ им. Л. Н. Кошкина» (Конструкторское бюро имени Кошкина);
НТЦ «Версия»;
ЗАО «Би-вест».

Предприятия города:

Климовский специализированный патронный завод (производство боеприпасов);
Завод «Джилекс» (производство насосов и насосного оборудования);

Климовский трубный завод;

Климовский лакокрасочный завод;

Климовский опытно-экспериментальный завод;

Завод «Хамелеон»

Фабрика деревянных игрушек «Климо».

Климовский завод монетных заготовок ООО «ГУРТ»

📍 55°22′00″ с. ш. 37°32′00″ в. д. Н Г Я О	
Страна	Россия
Субъект Федерации	Московская область
Город	Подольск
Внутреннее деление	микрорайоны
Глава	Виктор Владимирович Чуб ^[1] (и.о. на переходный период)
Основан	в 1882 году
Первое упоминание	первая половина XIX века
Прежние названия	Климовка
Район города	2015 года
Подольск с	
Площадь	16,25 ^[2] км²
Высота центра	175 м
Население	↗56 239 ^[3] человек (2015)
Плотность	3460,86 чел./км²
Названия жителей	климовчанин, климовчанка, климовчане
Часовой пояс	UTC+3
Телефонный код	+7 4967
Почтовые индексы	142180-142182, 142184
Код ОКАТО	46 436 ↗
Официальный сайт	vk.com/klimovsk50 ↗

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

Экономический обзор

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Сентябрь – октябрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+5,2% г/г**, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на **+1,0%** (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на **+2,8% г/г** (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил **+0,3% м/м SA** после роста на **+0,4% м/м SA** месяцем ранее.

2. Рост **промышленного производства** в сентябре продолжил ускоряться: **+5,6% г/г** после **+5,4% г/г** месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: **+3,4%** после **+6,1%**. С учётом сезонности производство выросло на **+0,2% м/м SA**. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до **+3,3% г/г** после **+3,0% г/г** за 8 месяцев 2023 г.

3. В секторе **обрабатывающих производств** в сентябре выпуск ускорился до **+10,9% г/г** после **+10,3% г/г** в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (**+0,8% м/м SA**). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре **+8,5%** после **+10,9%** в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил **+7,1% г/г** после **+6,6% г/г** за 8 месяцев 2023 г.

Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2023 года».

4. В **добывающем секторе** по итогам сентября темпы улучшились до **-0,7% г/г** после **-1,2% г/г** в августе, в т.ч. на фоне роста **добычи угля** (**+2,1% г/г** после **+1,4% г/г**). Рост продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (**+3,7% г/г** после **+4,4% г/г** в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (**0,0% м/м SA**). К уровню двухлетней давности **-2,3%** после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила **-1,2% г/г** – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Рост **объёма строительных работ** в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до **+8,4% г/г** реальном выражении после **+8,9% г/г** месяцем ранее), к уровню двухлетней давности **+11,4%** (**+16,2%** месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил **-2,2% м/м SA** после роста на **+2,4% м/м SA** в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на **+8,8% г/г**, как и за 8 месяцев 2023 года.

6. В сентябре рост объёмов **оптовой торговли** составил **+21,2% г/г** после **+23,0% г/г** месяцем ранее, к уровню двухлетней давности **-6,9%** (**-3,5%** в августе). С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в сентябре составили **-1,4% м/м SA** после ускоренного роста на **+4,3% м/м SA** в августе. По итогам 9 месяцев объёмы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на **+7,7% г/г** (**+6,1% г/г** за 8 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в сентябре вырос на **+12,7% г/г** (снижение на **-6,3% г/г** в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до **+29,3%** (**+9,2%** месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на **+12,1% м/м SA** (в августе снижение на **-0,8% м/м SA**). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на **+1,3% г/г** (за 8 месяцев снижение на **-2,0% г/г**).

Справочно: ретроспективные данные были пересмотрены Росстатом за период с января 2021 года.

По предварительным данным Росстата, в сентябре производство **мяса** выросло, как и в августе на **+1,3% г/г**, производство **молока** увеличилось до **+1,8% г/г** с **+1,0% г/г** в августе, **яиц** – сократилось на **-1,3% г/г** (**0,0% г/г** в августе).

8. В сентябре **грузооборот транспорта** вырос на **+1,4%** г/г после роста на **+0,6%** г/г в августе. К уровню двухлетней давности **-5,4%** (**-3,1%** месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил **-1,0%** м/м SA после **+0,1%** м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до **-1,3%** г/г (после **-1,6%** г/г за 8 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта рост в сентябре ускорился до **+2,1%** г/г (**+1,0%** г/г в августе). **По видам транспорта:** ускорился рост грузооборота на **автомобильном транспорте** (**+28,9%** г/г после **+23,9%** г/г); замедлилось снижение по **железнодорожному транспорту** (**-1,1%** г/г после **-1,2%** г/г месяцем ранее); возобновился рост на **морском транспорте** (**+34,1%** г/г после снижения на **-0,2%** г/г). К уровню двухлетней давности рост на **+0,2%** после **+1,9%** месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до **-0,7%** м/м SA после **-2,6%** м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на **+2,3%** г/г, как и за 8 месяцев.

9. Рост **кредитования экономики** (*юр. лица + физ. лица*) в рублях в сентябре составил **+25,4%** г/г после **+25,0%** г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на **+2,2%** м/м SA (**+2,1%** м/м SA в августе).

Темпы **кредитования юридических лиц** в рублях в годовом выражении практически не изменились: **+27,2%** г/г после **+27,4%** г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на **+2,3%** м/м SA (**+2,1%** м/м SA в августе).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (*потреб. + ипотечные кредиты*) составило **+22,3%** г/г после **+20,7%** г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – **+2,5%** м/м SA.

10. **Потребительская активность** продолжает оставаться высокой.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до **+10,0%** г/г в реальном выражении после **+9,4%** г/г месяцем ранее (**+2,1%** к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на **+1,0%** м/м SA после **+0,9%** м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на **+4,7%** г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до **+12,2%** г/г в реальном выражении после **+11,0%** г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября **все компоненты потребительской активности превышают уровень двухлетней давности**. С учётом сезонности рост на **+1,2%** м/м SA после **+1,1%** м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на **+4,7%** г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в сентябре были на **+4,1%** г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после **+5,0%** г/г в августе (**+6,8%** к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: **+0,3%** м/м SA после **+0,4%** м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил **+4,2%** г/г.

Оборот общественного питания в сентябре сохранил высокие темпы: **+7,2%** г/г в реальном выражении после **+8,4%** г/г месяцем ранее (**+14,2%** к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности **-0,7%** м/м SA после **-0,3%** м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на **+13,1%** г/г в реальном выражении.

11. В сентябре **инфляция** составила **6,00%** г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – **6,69%** г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил **+10,9%** г/г (в августе **+6,3%** г/г), индекс в целом по **промышленности** – **+16,7%** г/г после **+10,6%** г/г в августе. **12. Ситуация на рынке труда** остаётся стабильной. В августе 2023 г. (*по последней оперативной информации*) рост заработной платы в **номинальном выражении** ускорился и составил **+15,1%** г/г после **+13,9%** г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** – **+9,5%** г/г после **+9,2%** г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на **+13,2%** г/г, реальная – на **+7,5%** г/г.

Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – **3,0%** от рабочей силы в сентябре.

Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на **+4,9%** г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, **реальные располагаемые денежные доходы** выросли также, как и во 2 квартале – **+5,1%** г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на **+4,4%** г/г и **+4,8%** г/г соответственно.

Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам пересмотра платёжного баланса Центральным банком РФ. Также уточнены данные по 2 кварталу 2023 г. в связи с корректировкой отдельных показателей отраслевой, банковской и ведомственной статистики.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2023 г. внесли **оплата труда наёмных работников (+8,0% г/г)** и **доходы от предпринимательской деятельности (+14,0% г/г)**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	явл.-сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,8	5,2	5,2	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,9	5,6
Сельское хозяйство	1,3	4,0	12,7	-6,3	-2,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,8	8,0	8,4	8,9	9,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	7,7	22,9	21,2	23,0	24,8	12,8	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-5,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	4,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	4,9	4,1	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	13,1	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	0,5	1,4	0,6	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,6	6,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,1	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	5,2	6,00/6,09 ¹	5,15	4,3	2,7	6,6	11,9	12,2	14,4	15,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-1,2	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	-20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-8,3	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-0,9	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,5 ²	-	-	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 ²	-	-	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,9	-	-	-	5,4 ³	3,2 ³	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	5,1	-	-	-	5,1 ³	4,6 ³	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,8	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,6	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,7	73,8	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-16,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,2	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,6	4,0	4,2	4,8
	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В сентябре / по состоянию на 30 октября

² Январе-август 2023 г.

³ За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Сентябрь 2023 года

1. Рост **промышленного производства** в сентябре продолжил ускоряться: **+5,6% г/г** после **+5,4% г/г** месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: **+3,4%** после **+6,1%**. С учётом сезонности производство выросло на **+0,2% м/м SA**. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до **+3,3% г/г** после **+3,0% г/г** за 8 месяцев 2023 г.

2. В секторе **обрабатывающих производств** в сентябре выпуск ускорился до **+10,9% г/г** после **+10,3% г/г** в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (**+0,8% м/м SA**). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре **+8,5%** после **+10,9%** в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил **+7,1% г/г** после **+6,6% г/г** за 8 месяцев 2023 г.

Основную поддержку обрабатывающей промышленности уже пятый месяц подряд оказывает **машиностроительный комплекс** (в сентябре **+5,7 п.п.**, **+0,3 п.п.** по сравнению с предыдущим месяцем). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают почти 90% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

2.1. Машиностроительный комплекс в сентябре продолжил демонстрировать активный рост: **+35,9% г/г** после **+34,0% г/г** месяцем ранее (без учёта автопроизводства **+31,8% г/г** после **+32,4% г/г**).

Рост по-прежнему фиксируется во всех подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (**+33,5% г/г**), **электрооборудования** (**+16,0% г/г**), **автопроизводство** (**+56,3% г/г**) и **прочих транспортных средств** (**+45,8% г/г**). В том числе было преодолено локальное замедление роста производства **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** в предыдущем месяце (**+11,8% г/г** в сентябре после **+4,2% г/г**). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса также продолжает показывать высокие темпы: **+18,6%**.

2.2. Показатели **металлургического комплекса** по итогам сентября демонстрировали положительные темпы в годовом выражении: **+11,6% г/г** после **+12,3% г/г** (вклад в рост обрабатывающего сектора **+2,4 п.п.**). К уровню двухлетней давности в сентябре в целом по комплексу превышение выпуска на **+11,1%**.

2.3. Ускорился выпуск **химической промышленности**: **+14,7% г/г** после **+9,2% г/г** (вклад в рост обрабатывающего сектора **+1,5 п.п.**). Все подотрасли комплекса демонстрировали схожие высокие темпы. Наибольший вклад в рост – за счёт **производства химических веществ и продуктов** (**+15,1% г/г** после **+8,8% г/г**). В **фармацевтической отрасли** – скачок темпов до **+12,8% г/г** после **+1,7% г/г**. Темпы роста **производства резиновых изделий** снизились, но остались двузначными (**+14,8% г/г** после **+16,8% г/г**). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в сентябре превышен на **+13,1%**.

2.4. Нефтеперерабатывающий комплекс в сентябре после продолжительного роста (плюс сохранялся 6 месяцев подряд) показал снижение темпов: **-0,6% г/г** после **+1,7% г/г** – на фоне начавшегося ранее добровольного снижения нефтедобычи. К уровню двухлетней давности выпуск составил **-0,5%**.

2.5. Сохраняется устойчивый рост выпуска **пищевой промышленности** – в сентябре **+4,5% г/г** после **+6,4% г/г** в августе. **Производства пищевых продуктов** выросло на **+6,7% г/г** после **+8,8% г/г**. Динамика по отношению к уровню августа 2021 г. в целом по комплексу остаётся высокой: **+7,7%**.

2.6. В **деревообрабатывающем комплексе** динамика аналогична предыдущему месяцу: **+4,0% г/г**. К уровню двухлетней давности пока сохраняется отставание выпуска: **-1,7%** к сентябрю 2021 г.

3. В **добывающем секторе** по итогам сентября темпы улучшились до **-0,7% г/г** после **-1,2% г/г** в августе, в т.ч. на фоне роста **добычи угля** (**+2,1% г/г** после **+1,4% г/г**). Рост продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (**+3,7% г/г** после **+4,4% г/г** в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (**0,0% м/м SA**). К уровню двухлетней давности **-2,3%** после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев

после 1,15% недель ранее). На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,26%.

Возобновилось снижение цен на муку, ускорилось удешевление сахара. Замедлился рост цен на мясопродукты, молочную продукцию, макаронные, крупяные и хлебобулочные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены практически не изменились (0,01%). Легковые автомобили умеренно подорожали на 0,06%, как и неделей ранее. Возобновилось снижение цен на электро- и бытовые приборы, темпы роста цен на лекарства снизились. На бензин и дизельное топливо снижение цен продолжается пятую неделю подряд (на отчетной неделе по -0,23% каждый).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг рост цен замедлился до 0,18%. В сегменте туристических услуг основной вклад внесло снижение темпов роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы (0,12%).

На наблюдаемые бытовые услуги цены выросли на 0,43%.

5. На неделе с 24 по 30 октября на мировых рынках продовольствия цены продолжили снижаться (-0,5% после -1,4% неделей ранее). В годовом выражении в октябре продовольствие подешевело на 4,2% г/г. После роста на прошлой неделе снизились цены на пшеницу в США (-2,5%) и во Франции (-0,9%), а также белый сахар (-2,7%). Продолжили снижаться котировки на пальмовое масло (-2,0%) и говядину (-1,1%). Снизилась стоимость сахара-сырца (-2,8%) и кукурузы (-1,2%). Выросли котировки на свинину (+7,2%), соевые бобы (+0,9%) и масло (+2,1%) после снижения неделей ранее.

6. На мировом рынке удобрений цены незначительно скорректировались вверх (+0,3% после +1,6% неделей ранее) за счет роста стоимости азотных удобрений (+0,7%). Цены на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в октябре котировки на удобрения снизились на 32,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,5% (снижение на -1,7% неделей ранее). После снижения на прошлой неделе увеличилась стоимость железной руды (+3,9%), арматуры (+1,4%) и металлического проката (+0,7%). Стабилизировались цены на лом черных металлов. В среднем по группе в годовом выражении в октябре цены на черные металлы не превышают уровень прошлого года.

8. На рынке цветных металлов цены увеличились на 1,9% (-0,8% неделей ранее). После снижения на прошлой неделе выросла стоимость никеля (+1,2%). Выросли котировки на алюминий (+3,4%) и медь (+1,1%). В годовом выражении в октябре цветные металлы подешевели на 3,8% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 ОКТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 30 окт						2022 год
	г/г	с начала месяца	24 - 30 окт	17 - 23 окт	на 30 октября (с нач. года)	сентябрь (м/м)	октябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	6,69	0,83	0,14	0,24	5,47	0,87	0,18
Продовольственные товары	6,13	1,47	0,33	0,39	5,06	0,86	0,28
- без плодоовощной продукции	4,15	1,39	0,26	0,33	4,30	0,94	-0,05
- плодоовощная продукция	24,82	2,48	1,14	1,15	11,58	0,24	3,45
Непродовольственные товары	4,79	0,26	0,01	0,05	4,66	1,09	0,04
- без бензина	4,26	0,50	0,04	0,09	4,14	0,94	0,05
- бензин автомобильный	8,31	-1,37	-0,23	-0,23	8,19	2,11	0,02
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	-	0,91	0,18	0,42	4,92	-	-
	с начала месяца	24 - 30 окт		17 - 23 окт		сентябрь (м/м)	октябрь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Баранина	2,38	0,61		0,38		1,53	-0,33
Куры	3,66	0,43		0,74		5,67	0,05
Свинина	2,11	0,38		0,48		1,40	-0,12
Говядина	1,29	0,34		0,29		1,39	0,66
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	2,69	0,68		0,89		2,43	-0,83
Хлеб	1,87	0,33		0,38		1,05	0,10
Крупа гречневая	1,28	0,11		0,52		0,39	-6,28
Мука	0,34	-0,11		0,35		0,30	-1,01
Пшено	0,46	-0,39		-0,04		0,93	-1,77

Прочие продовольственные товары					
Яйца	12,96	2,26	2,45	7,83	7,17
Масло сливочное	1,41	0,40	0,20	0,27	0,46
Чай	1,11	0,38	0,01	0,88	0,01
Молоко	0,91	0,25	0,26	0,05	0,46
Рыба	0,54	0,25	0,00	-0,04	1,13
Масло подсолнечное	0,89	0,24	0,09	2,74	-1,74
Соль	0,46	0,01	0,24	1,12	-0,38
Сахар	-0,44	-0,17	-0,15	-0,82	-3,66
Вермишель	-0,22	-0,26	-0,04	-1,08	0,15
Детское питание					
Консервы овощные	0,22	0,42	0,06	0,26	-0,35
Смеси сухие молочные	2,12	0,40	0,64	0,78	0,11
Консервы мясные	-0,04	-0,11	-0,15	0,18	-0,24
Консервы фруктово-ягодные	-0,60	-0,37	-0,10	0,29	-0,39
Фруктово-овощная продукция					
Томаты	31,98	6,68	7,28	21,72	28,41
Огурцы	-0,06	1,61	3,72	13,16	14,17
Лук	0,06	-0,06	-0,70	-13,55	-3,26
Яблоки	-5,72	-0,35	-0,68	-9,64	-8,06
Морковь	-6,48	-0,84	-1,57	-17,65	-3,21
Картофель	-8,52	-0,92	-3,44	-13,92	3,31
Капуста	-6,57	-0,94	-1,59	-22,70	1,77
Отдельные непродовольственные товары					
Строительные материалы	1,33	0,47	0,28	0,87	-0,89
Медикаменты	1,44	0,20	0,26	1,16	0,76
Автомобиль иностранный	0,53	0,08	0,15	0,87	0,03
Автомобиль отечественный	0,90	0,04	0,01	1,21	0,01
Бензин	-1,37	-0,23	-0,23	2,11	0,02
Отдельные услуги					
Бытовые	1,07	0,43	0,24	0,94	0,57
Туристические	4,17	0,34	3,03	-3,46	-1,23
Регулируемые	0,22	0,01	0,02	0,09	0,08

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 24 ПО 30 ОКТЯБРЯ

	2023 г.									22/21
	с начала месяца	30.10.2023	24.10.2023	24-30 окт	17-23 окт	октябрь (с нач. года)	октябрь (з/з)	октябрь (м/м)	сентябрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,5	208	213	-2,5	2,9	-28,5	-34,0	-0,3	-7,8	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-1,2	246	248	-0,9	1,6	-25,7	-26,9	1,1	-3,2	26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,3	188	191	-1,2	0,3	-29,5	-28,6	3,4	-0,7	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	2,8	725	746	-2,7	0,5	30,8	34,3	-1,1	5,0	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,8	590	607	-2,8	0,0	33,5	46,8	1,4	9,7	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,5	480	476	0,9	-0,8	-14,2	-6,8	-3,0	-1,3	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-6,2	1155	1131	2,1	-6,2	-18,2	-22,3	-10,9	-9,0	21,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-7,2	483	493	-2,0	-5,8	-23,7	-20,3	-8,3	-5,2	7,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-7,7	868	885	-2,0	-1,4	-15,8	-11,8	-6,8	1,8	11,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,1	5222	5279	-1,1	-4,5	28,9	40,0	-4,7	2,9	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-11,3	1569	1463	7,2	-2,0	-18,8	-16,5	-9,6	-8,3	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
m/m	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,1	-
r/r	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,7	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	0,0	510	510	0,0	0,0	-17,7	-23,2	-2,1	-0,7	25,8
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-6,4	365	363	0,7	3,2	-23,6	-40,8	0,1	5,0	27,3

Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	2,9	120	115	3,9	-3,7	-3,2	21,0	-0,3	4,8	-20,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-4,9	359	359	0,0	-1,2	-7,1	-0,1	-2,8	3,8	-4,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-2,1	561	553	1,4	-0,4	-15,6	-17,3	-0,5	1,4	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-2,4	535	531	0,7	-1,5	-6,4	-3,7	-2,1	-1,8	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-3,4	2267	2191	3,4	0,0	-4,7	-1,5	-0,3	2,1	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-1,6	8141	8052	1,1	0,0	-2,8	6,0	-3,7	-0,7	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-1,1	18489	18274	1,2	-2,2	-38,5	-16,0	-6,9	-3,7	42,2

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости.

Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне **волатильности курса рубля** и его **девальвации**.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/> , http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> ,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на

СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

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

**Основные экономические и социальные показатели Московской области
О социальном и экономическом положении Московской области
за январь-сентябрь 2023 года**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ²		
сентябрь 2023 года в % к августу 2023 года	90,5	x
январь-сентябрь 2023 года в % к январю-сентябрю 2022 года	112,0	x
Оборот организаций, миллионов рублей	15 234 062,0	113,3 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	17 812,1	133,3 ²
обрабатывающие производства	3 469 322,8	120,6 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	275 576,4	112,3 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	126 141,3	126,4 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	232,6	96,8
молоко, тыс. тонн	543,8	99,0
яйца, миллионов штук	143,5	122,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
сентябрь 2023 года в % к августу 2023 года	100,62	x
сентябрь 2023 года в % к сентябрю 2022 года	107,50	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за август 2023 года, рублей	78 617,2	119,6
август 2023 года в % к июлю 2023 года	98,4	x
январь-август 2023 года	78 100,1	115,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства,	88 550,8	119,9

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

³ Темп роста в фактических ценах.

за август 2023 года, рублей		
август 2023 года в % к июлю 2023 года	98,4	x
январь-август 2023 года	88 326,0	116,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в сентябре 2023 года, рублей	5 953,71	98,44
Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2023 года, человек	11 323	92,71
Уровень зарегистрированной безработицы на конец сентября 2023 года, в процентах	0,3	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	9 797,0	127,1
1 Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за сентябрь 2023 года, миллионов пассажиро-километров	820,3	114,9
за январь-сентябрь 2023 года	6 633,1	106,2
сентябрь 2023 года в % к августу 2023 года	105,5	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2023 года, тысяч рублей	14 747,0	224,11
2 Оборот розничной торговли, миллионов рублей		2.1
3 за январь-сентябрь 2023 года	2 750 880,9	105,95
4 за сентябрь 2023 года	328 318,2	95,61,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
5 за январь-сентябрь 2023 года	7 828 489,4	107,72
6 за сентябрь 2023 года	989 124,4	102,61,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 октября 2023 года		
миллионов рублей	322 513,5	96,91,2
уровень запасов, дней торговли	49	96,11
7 Оборот общественного питания, миллионов рублей		
8 за январь-сентябрь 2023 года	132 980,0	116,62
9 за сентябрь 2023 года	16 628,9	101,11,2
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		9.1
10 за январь-сентябрь 2023 года	606 351,8	100,32
11 за сентябрь 2023 года	66 977,2	101,61,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	504 447,7	89,52

⁴ К предыдущему месяцу.

⁵ В сопоставимых ценах.

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁶	9 077,9	78,3
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
12 профессиональные образовательные организации, кв. м учебно-лабораторных зданий	1 244,6	-
13 образовательные организации высшего образования, кв. м учебно-лабораторных зданий	12 612,0	-
14 дошкольные образовательные организации, мест	7 535	212,8
15 общеобразовательные организации, ученических мест	18 660	176,3
16 медицинский центр, кв. м	17 213,2	-
17 амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1 310,0	-
18 из них:		
19 детские поликлиники, посещений в смену	180	-
20 санатории, коек	60	500,0
21 учреждения культуры клубного типа, мест	248	-
22 плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)		
23 единиц	3	-
24 площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	783,4	-
25 плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.), кв. м	9 098,0	-
26 физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	4	200,0
27 культовые сооружения, единиц	2	100,0
28 стадионы, мест	500	102,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-август 2023 года, миллионов рублей в фактических ценах	946 806,4	116,0
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец августа 2023 года, миллионов рублей		
дебиторская	6 346 958,4	102,67
кредиторская	7 211 290,6	101,12
в том числе просроченная	52 380,9	98,02
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	303 524,5	116,12
в том числе просроченная	1 625,9	89,42

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

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

⁷ К предыдущему месяцу.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

• жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: 3 Земельных участка, земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Объекты оценки расположены: Московская обл. Подольский р-он, г.Климовск, Восточная часть., коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская обл. Подольский р-он, г.Климовск, Восточная часть., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков

В первом квартале 2023 года самыми востребованными среди предпринимателей стали участки под сельское хозяйство в Лотошине, Рузе, Дмитрове, Шатуре и Шаховской. В среднем на один лот претендовали три человека, сообщили в комитете по конкурентной политике Московской области.

Всего с начала года через торги в регионе реализовали более 270 гектаров земли сельскохозяйственного назначения.

В Лотошине на один участок земли претендовали сразу пять человек. Итоговая арендная плата превысила стартовые значения в 20 раз.

«Предпринимательская деятельность позволяет развивать в Подмоскovie сельское хозяйство, создавать новые рабочие места и приобретать фермерскую продукцию у местных производителей», — сообщила министр по конкурентной политике региона Елена Волкова.

В Подмоскovie доступно более 30 участков общей площадью более 643 гектаров в 13 округах Подмоскovie. Ознакомиться с предложениями по аренде или продаже лотов можно на портале [ЕАСУЗ](#).

Ранее губернатор [Андрей Воробьев](#) рассказал о содействии бизнесу в [выходе на международный рынок](#). Он отметил, что Подмоскovie имеет достаточные связи, чтобы помочь предпринимателям наладить экспорт.

Источник: <https://360tv.ru/news/mosobl/stali-izvestny-samyje-populjarnye-dlja-selskogo-hozjajstva-zemli-v-podmoskove-s-nachala-2023-goda>

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

- **Московская область**

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

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

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

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

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

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

- **Коммерческая земля**

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

Интерес коммерческих застройщиков вызывают также следующие объекты:

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

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

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

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

- **Земли промышленного назначения**

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

- в крупных городах, как правило, до сих существует довольно много заброшенных территорий и промзон — бывших фабрик и заводов. Сейчас они постепенно выкупаются на вторичном рынке и переоформляются под жилую или коммерческую застройку;
- новые участки обычно покупаются в пригородной зоне, так как в городах организовать производство довольно сложно из-за экологических и транспортных ограничений;
- сезонность здесь полностью отсутствует, в отличие, например, от рынка земельных участков под ИЖС, где традиционно периодами наибольшей активности являются весна (февраль — апрель) и осень (сентябрь — ноябрь);
- наибольшим спросом пользуются участки на относительно недорогих южном и юго-восточном направлениях, однако очень важным фактором выбора является транспортная доступность.

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

- **Анализ рынка ИЖС**

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

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

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

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

ЦФО — 14 357 м2, доля ИЖС составила 49%;
 ПФО — 10 636,5 м2, 61%;
 ЮФО — 5 276,2 м2, 56%.

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

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

Регион	2019	2020	2021
Московская область	47%	48%	63%
Ленинградская область	37%	50%	67%
Свердловская область	39%	44%	47%
Тюменская область	30%	38%	43%
Ростовская область	52%	49%	55%
Новосибирская область	31%	25%	30%
Воронежская область	41%	49%	53%
Самарская область	49%	66%	58%
Челябинская область	45%	44%	60%
Курская область	62%	63%	56%
Калужская область	59%	75%	66%
Тульская область	62%	47%	60%
Волгоградская область	46%	45%	49%
Республика Крым	73%	75%	61%
Краснодарский край	43%	46%	52%

Источник: Росстат

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

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

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

«Коронавирусный кризис» стимулировал рост спроса на загородную недвижимость. Интерес вырос не только к готовым домам, но и к земельным участкам. По различным оценкам, количество запросов за последние несколько месяцев выросло от 15 до 40%. Руководитель отдела продаж Объединенной группы риэлторских компаний (АН «ОГРК») Валерий Смольков рассказал о положении дел на рынке земельных участков в 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 разнится от 15 до 500 млн рублей.

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

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

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

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

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

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

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

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, наконец, добавляет Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Но, по оценке Ильи Терентьева, гендиректора УК «Русская сотка», в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости,

если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

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

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

Дешевающий актив

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

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

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

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

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. По словам Валерия Кузнецова, коммерческого директора RDI, с каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного

использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

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

Территории для бизнеса

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

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

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

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

продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

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

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

Только жилье

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

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

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

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

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

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

Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения

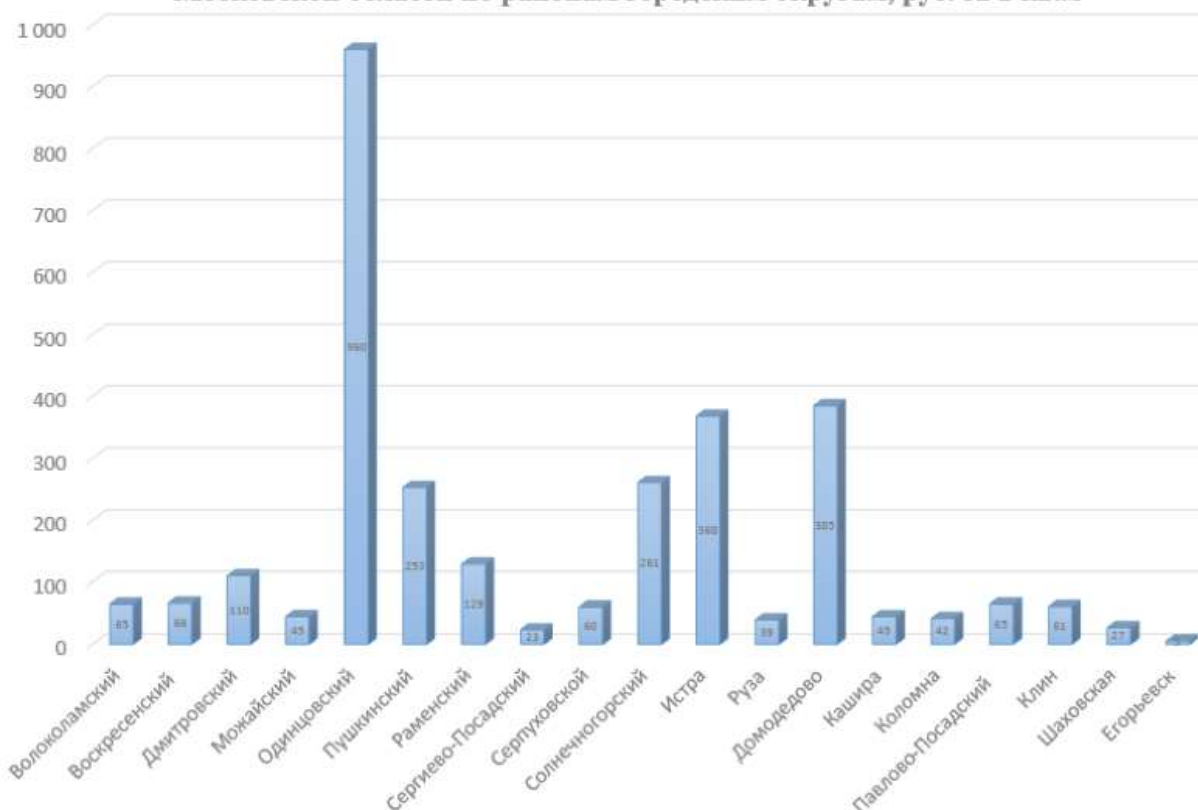
Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

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

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



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

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

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

Таблица 3 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	241 200	22 300	100 000	50 000	670 000
Цена предложения, рублей	796 950 000	20 000	15 000	3 000 000	134 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	С. Жданово, Подольский район, Московская область	Московская область, Раменский район, село Михеево	молоди, Подольск, Московская область	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское	Московская область, г.о. Подольск Симферопольское шоссе, 27 км
Описание	Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, имеющий площадь 24,15 га, расположенный в 15 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок примыкает к Подольской развязке и к поселку Покров, рядом находятся промышленно-торговые комплексы. По территории проходит газопровод высокого давления. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного использования, ВРИ - для с/х производства. Подходит под строительство промышленного, торгового или складского комплекса.	Сдам в аренду земельный участок сельхоз назначения 63 км. от МКАД, площадью 2,23 га, в дер. Михеево, Раменского района. Вид разрешённого использования для сельхоз производства. Подъезд асфальт, граничит с деревней, свет, газ по границе, рядом лес, озеро. Граничит с деревней. 20000 за гектар в месяц. Кадастровый номер 50:23:0050445:56	Земельные участки по Чеховскому району МО. Земли с/х назначения под выращивание с/х продукции. Площадью от 1га до 100 га в Чеховском районе МО.	Рядом с д. Меткомелино СХ-3. общей площадью, 6 Га. Виды разрешенного использования указаны в ГПЗУ: Можно организовать ферму Пчеловодство Рыбоводство Звероводство Птицеводство Животноводство Свиноводство и тд...	Продается земля сельскохозяйственного назначения. Площадь участка 67 га. Участок расположен в 30 км от МКАД, на А-107, д. Валицево (между Каширским и Симферопольским шоссе). Подъезд с двух сторон. ЦКАД расположен в 200 метрах. ВРИ: Для сельскохозяйственного производства (подходит для строительства складов для хранения сельхозпродукции). Подробности по телефону. Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, изменения ВРИ (вида разрешенного использования), оценка участка и многие другие. *У нас имеются альтернативные варианты земель в данной локации, а также ЗАКРЫТАЯ база из 7000 объектов по Москве и Московской области. Звоните, обсудим ваши задачи и подходящие земли.
Источник	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhdanovo	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_22300_kv_m_ploschady_u_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_miheevoy_6908729579/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1118594955	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_1995155310	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67ga_snt_dnp_2785386822
Цена за 1 кв.м.. рублей	3300	0,90	0,15	50	200

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	96 300	67 400	234 100	40 000	25 000
Цена предложения, рублей	1 000 000	1 400 000	1 300 000	3 800 000	9 500 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Чеховский район, Чехов	Московская область, Чеховский район, Чехов	Чеховский р-н г. Чехов	Московская область, Раменский район, деревня Головино	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Валищево
Описание	<p>Продаётся земельный участок. В скором времени планируется строить школу, магазины и т.д.</p> <p>Без обременений.</p> <p>Свободная продажа.</p>	<p>Продаю земельный участок. Новый красивый район, активно застраивается, развитая инфраструктура подойдёт для дачи и постоянного проживания. Рядом школа, речка, парк Дикие белки. От Москвы до места не более часа на собственном транспорте.</p> <p>Звоните, торг уместен.</p>	<p>Земельный участок в с/о Никоновское 39 квартал</p>	<p>Участок ровной формы 175x230. Категория земель: СХ-3 «Зона объектов сельскохозяйственного производства»: разрешено строить фермерский дом (административно-бытовое здание), производственные и хозяйственные постройки. Принят закон разрешающий (с 1 марта 2022 года) строить на сельхозземле жилой дом с пропиской (при условии ведения фермерской деятельности) Собственность от 2013года. Все документы готовы. Рядом с участком - деревня. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 4139856</p>	<p>Продаётся земельный участок, площадью 250 соток (2,5 Га), по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Валищево, в 36 км от МКАД по Симферопольскому и 38 км по Каширскому шоссе. Участок прямоугольной формы 107x230 метров, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Свет 15 кВт, удобный заезд, практически прямая до малого бетонного кольца, имеется в пешем доступе остановка общественного транспорта. Более подробная информация по телефону.</p>
Источник	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_96300_kv_m_ploschadyu_963_sotok_moskovskaya_chehov_sovetskaya_pl_689301783_9/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_67400_kv_m_ploschadyu_674_sotok_moskovskaya_chehov_solnechnaya_polyana_69046147_36/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_234100_kv_m_ploschadyu_2341_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikonovskoe_39_6904_643293/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_40000_kv_m_ploschadyu_400_sotok_moskovskaya_ramenskiy_golovino_6906383617/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2206191840
Цена за 1 кв.м.. рублей	10,38	20,77	5,55	95	380
<p>Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,15 до 3 300 рублей за кв. м.</p>					

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,909	0,923	0,932	0,228	-	0,056
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,879	0,722	0,276	0,192	0,072
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,892	0,836	0,322	0,224	0,062
4.	Краснодар	Собств.	1	0,902	0,856	0,633	0,332	0,229	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,832	0,743	0,312	0,188	0,059
6.	Москва	Собств.	1	0,908	0,824	0,648	0,184	0,171	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,842	0,686	0,715	0,302	0,242	0,061
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,908	0,832	0,878	0,276	0,238	0,069
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,890	0,892	0,767	0,248	0,182	0,057
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,902	0,843	0,638	0,209	0,170	0,060
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,867	0,672	0,343	0,209	0,064
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,902	0,831	0,321	0,238	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,882	0,698	0,312	0,192	0,054
	Среднее по 2023 г.	Собств.	1,000	0,894	0,855	0,752	0,282	0,206	0,061
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.взм.	Расстояние, ед.взм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офорта						
1.1.	Офисно-административные	РС = 447 580*(Расстояние от центра) ^{-1,856}	0,64	0,80	руб./кв. м	км	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 208 751*(Расстояние от центра) ^{-6,918}	0,76	0,87	руб./кв. м	км	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 473н258*(Расстояние от центра) ^{-8,979}	0,87	0,93	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстояние от центра) ^{-6,936}	0,63	0,80	руб./кв. м	км	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 69 444*(Расстояние от центра) ^{-6,854}	0,93	0,96	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 49 620 *(Расстояние от центра) ^{-4,78}	0,86	0,93	руб./кв. м	км	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) ^{-1,417}	0,85	0,92	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	Московская область						
	Офорта						
2.1.	Торговое	РС = 57 948*(Расстояние от МКАД) ^{-6,86}	0,92	0,96	руб./кв. м	км	Очень высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 772*(Расстояние от МКАД) ^{-4,732}	0,64	0,80	руб./кв. м	км	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офорта						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 662*(Расстояние от КАД) ^{-4,544}	0,73	0,85	руб./кв. м	км	Высокая
4	Ярославль						
	Офорта						
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,852}	0,90	0,95	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-2023 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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

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

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

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

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пах

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехсостав и т.д.)	0,18
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
3	Передаваемые имущественные права	0,10
4	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,10
5	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,10
6	Агроклиматические условия	0,09
7	Рельеф	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,25
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,18
3	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
4	Передаваемые имущественные права	0,17
5	Наличие орошения	0,11
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

Так же данные: Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред. Лейфера Л.А.,

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» (Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2022 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России ³										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Таблица 31

Площадь, сот.		Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

Таблица 32

Площадь, сот.		Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

Таблица 33

Площадь, сот.		Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России									
		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

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

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98	3,09
	50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
	100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
	200-300	0,49	0,69	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
	300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
	400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
	500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г.Москва											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,47	1,79	2,01	2,17	2,31	2,43	2,54	2,64	2,75
	10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86
	30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54
	50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37
	70-90	0,46	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26
	90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
	110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13
	130-150	0,39	0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	150-170	0,38	0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
	170-200	0,36	0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00

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

Таблица 37

Земельные участки. Данные по г. Санкт-Петербург ⁵												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,08	1,13	1,17	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27	1,28	1,29
	50-100	0,93	1,00	1,05	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,19
	100-200	0,88	0,95	1,00	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14
	200-300	0,85	0,92	0,96	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
	300-400	0,83	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
	400-500	0,82	0,88	0,93	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,05
	500-600	0,81	0,87	0,91	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
	600-700	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
	700-800	0,79	0,85	0,89	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
	800-900	0,78	0,84	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Таблица 38

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г. Санкт-Петербург											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,26	1,46	1,62	1,74	1,83	1,91	1,98	2,04	2,10	2,15
50-100	0,79	1,00	1,16	1,29	1,38	1,46	1,52	1,57	1,62	1,67	1,70
100-200	0,69	0,86	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,36	1,40	1,44	1,47
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32
300-400	0,57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23
400-500	0,54	0,69	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
500-600	0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
600-700	0,50	0,64	0,73	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
700-800	0,49	0,62	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
800-900	0,48	0,60	0,69	0,77	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
900-1000	0,47	0,59	0,68	0,76	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

Таблица 39

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г. Санкт-Петербург											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,60	2,03	2,33	2,57	2,77	2,95	3,10	3,25	3,41	
10-30	0,62	1,00	1,27	1,45	1,60	1,73	1,84	1,94	2,03	2,13	
30-50	0,49	0,79	1,00	1,15	1,27	1,37	1,45	1,53	1,60	1,68	
50-70	0,43	0,69	0,87	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,40	1,47	
70-90	0,39	0,62	0,79	0,91	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,33	
90-110	0,36	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	
110-130	0,34	0,54	0,69	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,16	
130-150	0,32	0,52	0,65	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	
150-170	0,31	0,49	0,62	0,72	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	
170-200	0,29	0,47	0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	

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

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек ⁶											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58
100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
200-300	0,66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27
300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20
400-500	0,59	0,72	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,52	0,63	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,57	2,08	2,57	2,95	3,27	3,55	3,80			
50-100	0,64	1,00	1,33	1,64	1,88	2,08	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83
100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,93	2,04	2,13
200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73
300-400	0,34	0,53	0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,44	1,51
400-500	0,31	0,48	0,64	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,23	1,30	1,36
500-600	0,28	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25
600-700	0,26	0,41	0,55	0,68	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
700-800	0,25	0,39	0,52	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
800-900		0,37	0,49	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05
900-1000		0,35	0,47	0,58	0,66	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00

Таблица 42

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49
	10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28
	30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
	50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
	70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10
	90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
	110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
	130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03
	150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02
	170-200	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00

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

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек ⁷												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 44

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

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44
	50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37
	100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87
	200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57
	300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40
	400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29
	500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
	600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

Таблица 46

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек		аналог									
Площадь, сот.		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13
	10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60
	30-50	0,85	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38
	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27
	70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14
	110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10
	130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Земельные участки под пашни		аналог				
Площадь, га		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Таблица 34

Земельные участки под кормовые угодья		аналог		
Площадь, га		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,28
	10-30	0,89	1,00	1,13
	≥30	0,78	0,88	1,00

Таблица 35

Земельные участки под многолетние насаждения		аналог		
Площадь, га		<0,5	0,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,15	1,19
	0,5-5	0,87	1,00	1,04
	≥5	0,84	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь		аналог			
Площадь, га		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред. Лейфера 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...10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...9%	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	12...20%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...6%	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...-28%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...18%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...13%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...7%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...11%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...10%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	6...12%	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...11%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...15%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие канализации	8...16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...12%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...19%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	7...10%	М.О.

Источник: СРК-2023 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

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

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

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

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	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)

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-32, 2023 год под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

ВЫВОДЫ:

– Предложение земельных участков в Московской области в целом значительно превышает спрос.

Наиболее сильно заметна «просадка» цен на земли сельхозназначения и на предназначенные для индивидуального жилого строительства. Участки такого формата и площадью от 10 до 50 га пользуются низким спросом из-за отсутствия новых проектов.

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных [Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

• 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с 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. Данный участок не застроен.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Данный метод применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

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

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

использования.

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

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

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства.

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

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

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

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

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

Таблица 4

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

Выводы:

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

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

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

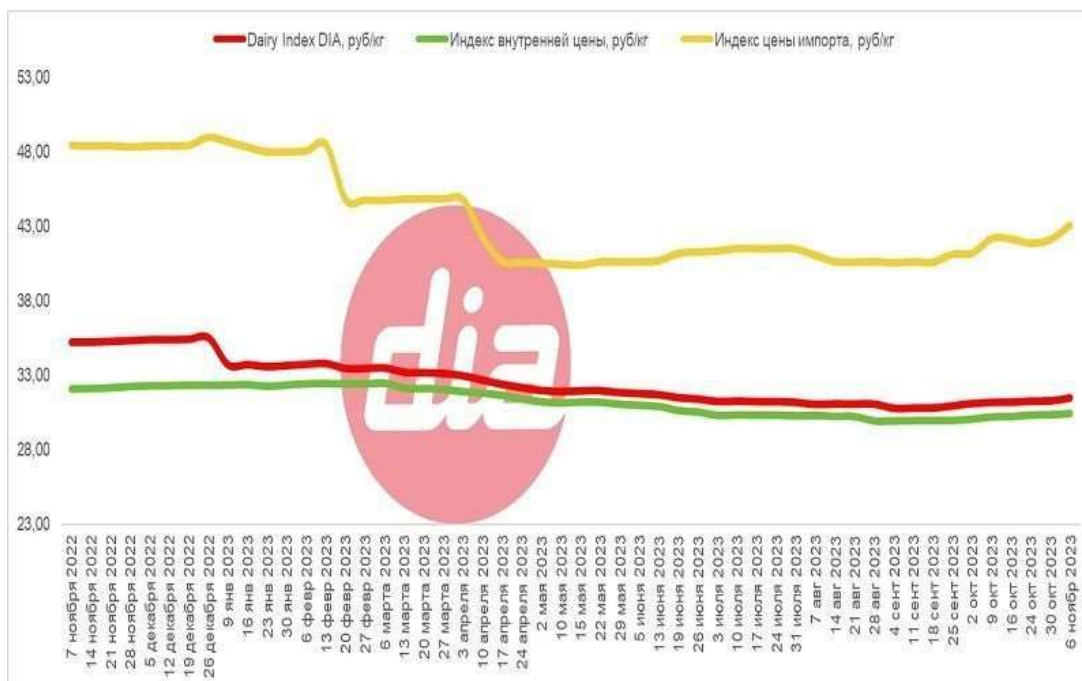
Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

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

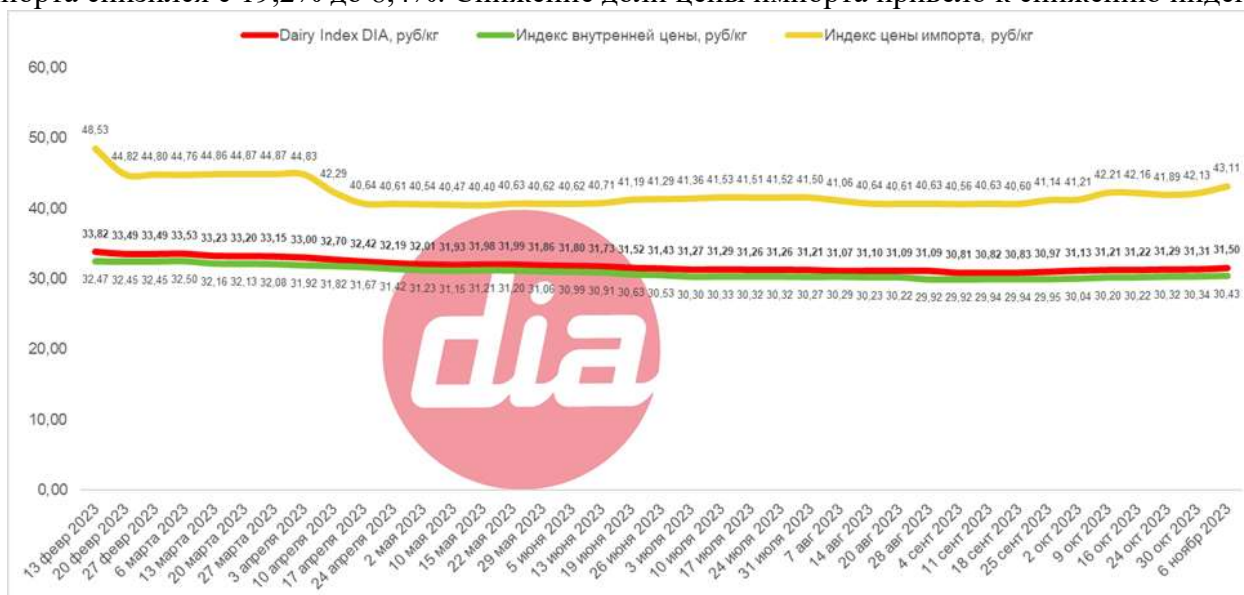
Анализ рынка молока

В расчете Dairy Index DIA снизилась доля цены импорта

Dairy Index DIA на 6 ноября 2023 индекс составил 31,5 руб./кг (без НДС, жир-3,6%, белок-3,0%), на 0,6% выше прошлой недели и на 10,7% ниже начала ноября 2022 года (-3,8 руб.). Ключевым фактором роста индекса на прошлой неделе стало повышение цены импорта биржевых молочных продуктов в Россию, обусловленное ростом цен на сливочное масло. Средневзвешенная цена на сырое молоко также продолжает расти.



Аналитики DIA обновили коэффициенты расчета индекса. В России продолжает расти производство сырого молока и падать импорт молочной продукции. Коэффициент средневзвешенной цены при расчете индекса вырос с 80,8% до 91,6%, коэффициент цены импорта снизился с 19,2% до 8,4%. Снижение доли цены импорта привело к снижению индекса.



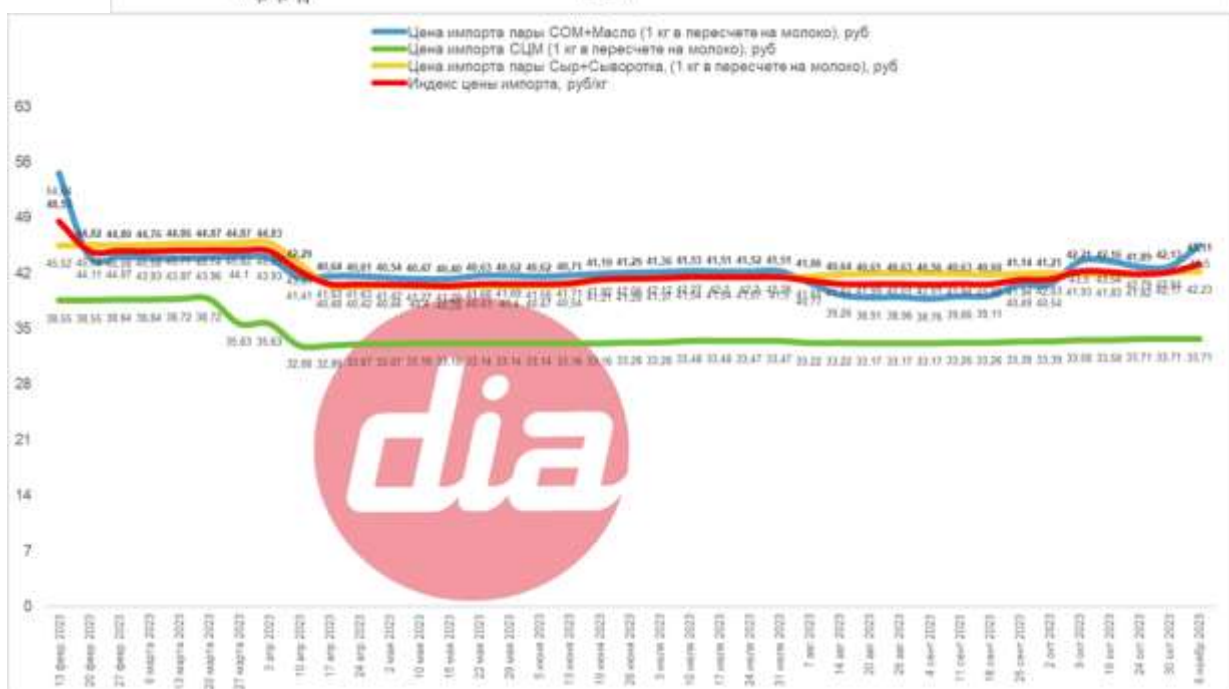
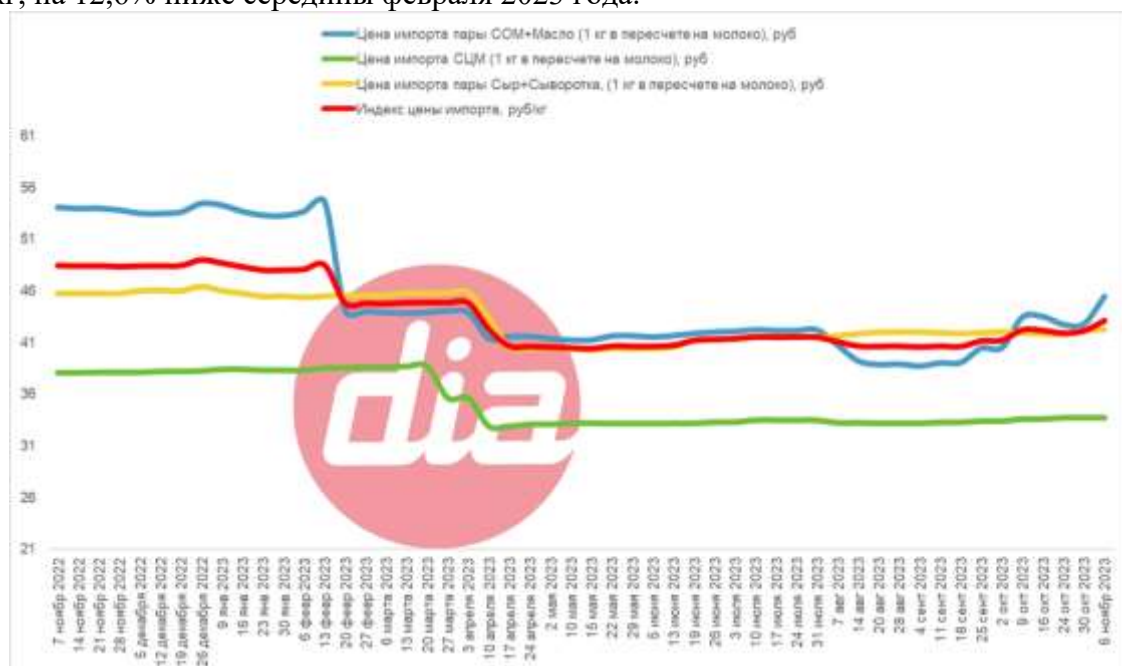
По сравнению с серединой февраля, пиковым значением 2023 г., индекс ниже на 6,8% (-2,3 руб.). Средневзвешенная цена на сырое молоко в российских регионах ниже февраля на 6,3% (-2 руб.), цена импорта биржевых молочных продуктов в Россию ниже на 11,2% (-5,4 руб.).

По сравнению с прошлой неделей средневзвешенная цена на молоко в России по данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA выросла на 0,3% до 30,43 руб./кг, на 5,2% ниже начала ноября 2022 года. Выросли цены на сырое молоко в Курской области (+1,2 руб. по сравнению с прошлой неделей), Ленинградской (+0,18 руб.) и Московской области (+0,1 руб.). Снизилась цена на сырое молоко в Омской области (-0,8 руб.).

Напомним, что для получения доступа к информации о ценах на сырое молоко во всех регионах России, пользователям необходимо пройти регистрацию [на странице Index DIA](#) и вносить актуальные данные о цене сырое молоко.

Цена импорта выросла на 2,3% до 43,11 руб./кг, по сравнению с началом ноября 2022 г. показатель ниже на 11,1%. Цена импорта пары СОМ+Масло составила 45,5 руб./кг (1 кг в пересчете на молоко), на 6,2% выше прошлой недели и на 16,7% ниже середины февраля 2023

года. Цена импорта пары Сыр+Сыворотка составила 42,23 руб/кг, на 0,14% выше прошлой недели и на 7,2% ниже середины февраля 2023 года. Цена импорта СЦМ осталась на уровне 33,71 руб/кг, на 12,6% ниже середины февраля 2023 года.



Новый показатель Dairy Index DIA будет опубликован 13 ноября 2023.

Центр запустил мобильное приложение MILK PRICE INDEX DIA для iOS и Android.

Теперь вы можете установить мобильное приложение MILK PRICE INDEX DIA по следующим ссылкам:

В App Store:

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

В Google play:

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

Dairy Index DIA

Dairy Index DIA рассчитывается с учетом двух ключевых показателей, средневзвешенной цены на молоко в российских регионах и Индекса цены импорта. Для расчета средневзвешенной цены Центр разработал и запустил краудсорсинговое приложение Index DIA, позволяющие аккумулировать актуальные данные о ценах на сырое молоко в российских регионах от

непосредственных участников рынка, производителей и переработчиков молока. Индекс цены импорта определяется на основе цен ключевых биржевых молочных продуктов - СОМ, СЦМ, масла, сыра и сухой сыворотки. Цены импортных молочных продуктов рассчитываются с учетом цен на молочную продукцию Белорусской универсальной товарной биржи (БУТБ) и цен на площадках Trigona Dairy Trade и GlobalDairyTrade.

Подробнее читайте на © DairyNews.today <https://dairynews.today/news/v-raschete-dairy-index-dia-snizilas-dolya-tseny-im.html>

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

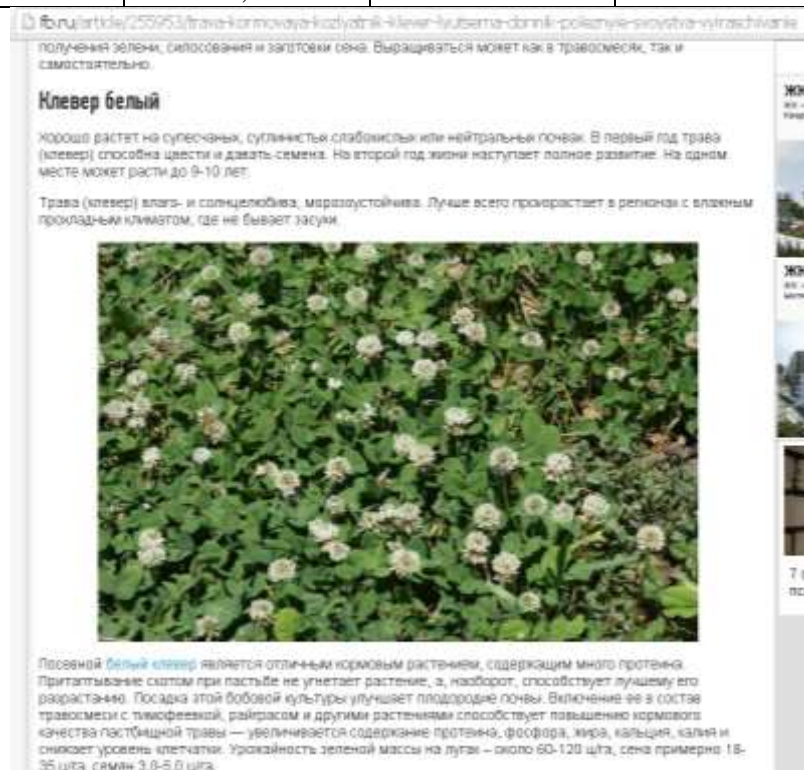
- осуществляется загонный или порционный выпас;
- выполняется улучшение травостоя;
- осуществляется пастбищеоборот.

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 5

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



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

По сравнению с прошлой неделей средневзвешенная цена на молоко в России по данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA выросла на 0,3% до 30,43 руб./кг, на 5,2% ниже начала ноября 2022 года

<https://dairynews.today/news/v-raschete-dairy-index-dia-snizilas-dolya-tseny-im.html>

По сравнению с прошлой неделей средневзвешенная цена на молоко в России по данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA выросла на 0,3% до 30,43 руб./кг, на 5,2% ниже начала ноября 2022 года. Выросли цены на сырое молоко в Курской области (+1,2 руб. по сравнению с

Подробнее читайте на © DairyNews.today <https://dairynews.today/news/v-raschete-dairy-index-dia-snizilas-dolya-tseny-im.html>

Реализационная Цена 30,43 руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 3043 руб.

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

в ноябре 2023 года реализационную цену принимаем 3043 ц,руб.

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

Таблица 6

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	3043	16,22	49 357,46

Таблица 7 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	49 357,46	0,276	13 622,66

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 13 622,66 руб. или 1,362266 руб/м².

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал, величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение права аренды земельного участка, и наиболее вероятное изменение его стоимости. Поскольку использование сельскохозяйственных угодий на сегодняшний день достаточно рискованное в нечерноземной области, то в качестве ставки капитализации нами принята безрисковая ставка и величина премии за риск.

В настоящем отчете ставка капитализации была принята исходя из безрисковой ставки на дату оценки, т.е. наиболее надежная доходность, которую может получить инвестор на свой капитал при заданных периоде получения дохода и сумме инвестиции – как правило, это минимально возможная доходность.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 12,09% http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
08.11.2022	11,12	12,04	12,04	12,14	11,87	11,86	11,92	11,96	12,00	12,04	12,05	12,06
09.11.2022	11,10	11,95	12,05	12,49	12,10	11,94	11,90	11,95	12,03	12,12	12,19	12,25
09.11.2022	11,02	12,05	12,04	12,76	12,43	12,25	12,10	12,07	12,09	12,18	12,25	12,30

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 7,8571% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$$K_k = 12,09\% + 7,8571\% = 19,9471\%, \text{ то есть } 0,199471$$

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

Таблица 8

№	Название риска	Степень риска в %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные и др. ЧС							+			
2	Инфляции					+					
3	Законодательный									+	
4	Ухуд. общей эк. ситуац.										+
5	Бизнес – риск										+
6	Риск управлен. Недвиж.								+		
7	Физические параметры								+		
	Количество наблюдений					1		3		1	2
	Взвешенный итог					5		21		9	20
	Σ взвешенных итогов	55									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	7,8571%									

1. Без пояснения.
2. Риск инфляции – рост арендной платы.
3. Законодательный риск влияет на операционные расходы
4. Изменение общего экономического состояния влияет на арендную плату.
5. Бизнес – риск отражает неопределенность получения дохода, вызванную характером бизнеса арендатора – влияет на доходы.
6. Риск управления недвижимостью – под управления недвижимостью понимается процесс принятия решений, направленных на сохранение вложенного капитала.
7. Физические параметры участка влияют на размер получаемого чистого дохода.

$$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / K_k = 1,362266 \text{ руб./м2 в год} / 0,199471 = 6,83 \text{ руб/м2}$$

Справедливая стоимость каждого земельного участка

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 1 220 000 рублей

В том числе:

Таблица 9

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб./кв. м.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, Округленно, без учета НДС, руб.
50:56:0030503:1963	Климовск	20 305+/-100	6,83	138 683,15	140 000
50:56:0030503:2153	Климовск	5 145+/-1	6,83	35 140,35	40 000
50:56:0030503:2152	Климовск	152 668+/-1	6,83	1 042 722,44	1 040 000
Итого				1 216 545,94	1 220 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 10

Таблица 10

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	1 220 000

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий⁸. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 11

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 12:

Таблица 12

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

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

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

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

Таблица 13

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

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

1 220 000

(Один миллион двести двадцать тысяч) рублей, без учета НДС⁹,

в том числе:

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, Округленно, без учета НДС, руб.
50:56:0030503:1963	Климовск	20 305+/-100	140 000
50:56:0030503:2153	Климовск	5 145+/-1	40 000
50:56:0030503:2152	Климовск	152 668+/-1	1 040 000
Итого			1 220 000

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

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

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

7. СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
8. СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО
9. СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов
10. СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний
11. СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости
12. СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости
13. СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета
14. СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства
15. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

16. 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))

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

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;

2. Internet-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.).

3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;

4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);

5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.

7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;

9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;

10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓

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







ПОЛИС № 3/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 3/2023/СП134/765 от 24.03.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953) Адрес регистрации: 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования; 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКиПП ДБМР


(Комарницкая М.И.)
м.п.
«24» марта 2023г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


(Светлаков В.И.)
м.п.
«24» марта 2023г.



**ПОЛИС № 246/2023/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 246/2023/СП134/765 от 6 сентября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
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
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2023 г. по «01» октября 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования; 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦК/ГПП ДБМР


(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)
«06» сентября 2023г.

Страхователь:
**Закрытое Акционерное Общество
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»**
Генеральный директор


(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022817-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ФРЦ», Москва, 2021 г. - 40 - 12/04-004

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подпись государственного органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения: Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030503:1963	
Номер кадастрового квартала:		50:56:0030503	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.11.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Московская область, г. Коломна	
Площадь, м2:		20305 +/- 100	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" Закрытым паевым инвестиционным фондом репозитив "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ИПТЮРОВА ТТ

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030503:1963	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытым паевым инвестиционным фондом репозитив "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:56:0030503:1963-50/215/2020-1 13.11.2020 15:49:55
3	Документы-основания:	3.1	Решение о разделе земельного участка, № 19-08-20-1, Выдан 26.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	13.11.2020 15:49:55
		номер государственной регистрации:	50:56:0030503:1963-50/215/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027 с 27.10.2011 по 01.05.2027.
		вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЭСИФ "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прага Капитал", Выдан 27.10.2011 Изменения и дополнения №3 вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репозитив "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прага Капитал", № 2232-94195228, Выдан 14.10.2014



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ИПТЮРОВА ТТ

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
РОГОВСКИЙ К.А.



Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030303:1963	
5	Сведения о наличии урбанистического плана территории для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	М.П.	Инициалы, фамилия
--	------	-------------------

Раздел 3 - Лист 4

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

Описание нестолькоземельного земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030303:1963	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:7000	Основные обозначения
----------------	----------------------

	М.П.	Инициалы, фамилия
--	------	-------------------

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
РОГОВСКИЙ К.А.



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2023г.			
Кадастровый номер:	50-56-0030503-2153		
Номер кадастрового квартала:	50-56-0030503		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Российская Федерация, г.о. Подольск, микрорайон Клиновск		
Площадь, м ² :	5145 +/- 1		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "результат"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", 7718581523		



Сертификат (серийный номер): 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
 Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC
 Действителен по: 10.08.2023 13:02:00 UTC
 Владелец сертификата: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИО сотрудника, подписавшего документ:

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:
 Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Подольск
 «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

Ведущий специалист-оператор _____ Селиверстов С.С.

подпись, м.п.

Дата составления: 17.05.2023 10:01
 Время составления:

КОПИЯ ВЕРНА
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 АО «ФБ «АВГУСТ»
 РОГОВСКИЙ К. А.




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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2023г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030503:2153	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:56:0030503:2153-50/143/2023-1 15.05.2023 13:19:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.05.2023 13:19:06
	номер государственной регистрации:		50:56:0030503:2153-50/143/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.12.2012 по 01.05.2027 с 11.12.2012 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прага Капитал", выдан 27.10.2011 Изменения и дополнения №5 вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прага Капитал", № 2232-94195228, выдан 14.10.2014

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Сертификат (серийный номер):	3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Действителен с:	17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен по:	10.08.2023 13:02:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:
Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Подольск
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

Ведущий специалист-оператор _____ Селиверстов С.С.


подпись, м.п.

Дата составления: 17.05.2023 10:01
Время составления:

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «Август»
Роговский К. А.



Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2023г.		Кадастровый номер: 50:56:0030503:2153	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E:F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Сертификат (серийный номер):	3094B7974B3CA8E:F07A347CFAD6FA78
Действителен с:	17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен по:	10.08.2023 13:02:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Подольск
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

Ведущий специалист-оператор _____ Селиверстов С.С.

подпись, м.п.

Дата составления: 17.05.2023 10:01
Время составления:

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
Роговский К. А.



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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2023г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030503:2153	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		инициалы, фамилия	

Сертификат (серийный номер):	3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Действителен с:	17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен по:	10.08.2023 13:02:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:
Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Подольск
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

Ведущий специалист-оператор _____ Селиверстов С.С.



Дата составления: 17.05.2023 10:01
Время составления:

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «Август»
Роговский К. А.



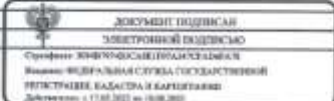
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2023г.			
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2152		
Номер кадастрового квартала:	50:56:0030503		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	142194, Московская область, Российская Федерация, с/п. Подольск, микрорайон Климовск		
Площадь, м²:	152668 +/- 1		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получены выписки:	Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом репlichem "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", 7718581523		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Сертификат (серийный номер):	3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Действителен с:	17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен по:	10.08.2023 13:02:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:
 Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Подольск
 «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

Ведущий специалист-оператор



Селиверстов С.С.

подпись, м.п.

Дата составления:

17.05.2023 10:01

Время составления:

КОПИЯ ВЕРНА
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 АО «ФБ «АВГУСТ»
 РОГОВСКИЙ К.А.

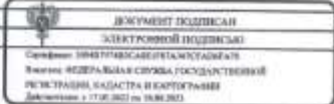


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2023:			
Кадастровый номер: 50-56-0030503-2152			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реитмай "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прогноз Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-56-0030503-2152-50/143/2023-1 15.05.2023 13:19:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.05.2023 13:19:06
	номер государственной регистрации:		50-56-0030503-2152-50/143/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.12.2012 по 01.05.2027 с 11.12.2012 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прогноз Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления ЗПИФФ "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прогноз Капитал", выдан 27.10.2011 Изменения и дополнения №5 внесены в Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитмай "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прогноз Капитал", № 2232-94193228, выдан 14.10.2014

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Сертификат (серийный номер):	3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Действителен с:	17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен по:	10.08.2023 13:02:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:
Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Подольск
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

Ведущий специалист-оператор _____ Селиверстов С.С.

подпись, м.п.

Дата составления: 17.05.2023 10:01
Время составления:

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
Роговский К.А.



Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
15.05.2023г.	
Кадастровый номер: 50:56:0030503:2152	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правопризнания 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:	отсутствуют
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3040B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Сертификат (серийный номер):	3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Действителен с:	17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен по:	10.08.2023 13:02:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

Электронный документ на бумажном носителе представлен.
 Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Подольск
 «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

Ведущий специалист-оператор _____ Селиверстов С.С.

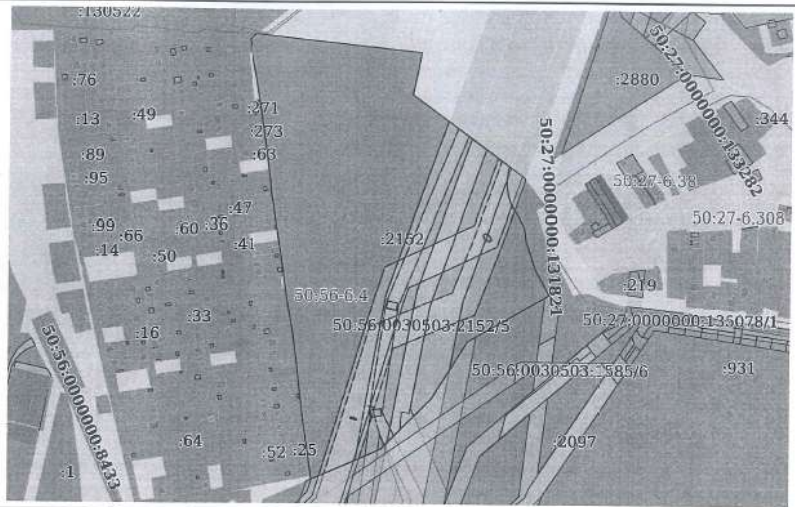

подпись, М.П.

Дата составления: 17.05.2023 10:01
 Время составления:

КОПИЯ ВЕРНА
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 АО «ФБ «Август»
 РОГОВСКИЙ К.А.



Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2023г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030503:2152	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:6000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	
<small>Серификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>			

Сертификат (серийный номер): 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
 Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC
 Действителен по: 10.08.2023 13:02:00 UTC
 Владелец сертификата: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИО сотрудника, подписавшего документ:

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:
 Муниципальное бюджетное учреждение Горьковского округа Подольск
 «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

Ведущий специалист-оператор _____ Селиверстов С.С.



Дата составления: 17.05.2023 10:01
 Время составления:

КОПИЯ ВЕРНА
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 АО «ФБ «АВГУСТ»
 РОГОВСКИЙ К.А.





Инвестиционные фонды недвижимости

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

«13» *август* 2023 г.

Решение

о перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами
50:56:0030503:2141 и 50:56:0030503:2142

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523, в лице генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, приняло следующее решение в отношении земельных участков, принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»:

1. Размежевать путем перераспределения земельные участки с кадастровыми номерами 50:56:0030503:2141 и 50:56:0030503:2142, расположенные по адресу: Московская область, г. Подольск, городской округ Подольск, мкр. Климовск, с образованием 2 (двух) земельных участков:

- площадью **152668 кв. м.**, обозначение земельного участка: :ЗУ1, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства;

- площадью **5145 кв. м.**, обозначение земельного участка: :ЗУ2, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства;

Участки образуются в соответствии со Схемой образования земельных участков путем перераспределения, являющейся неотъемлемой частью настоящего Решения.

2. В связи с образованием земельных участков путем перераспределения обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлениями о регистрации права собственности на два образованных земельных участка с одновременной подачей заявлений о прекращении права собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:56:0030503:2141 и 50:56:0030503:2142.

Генеральный директор



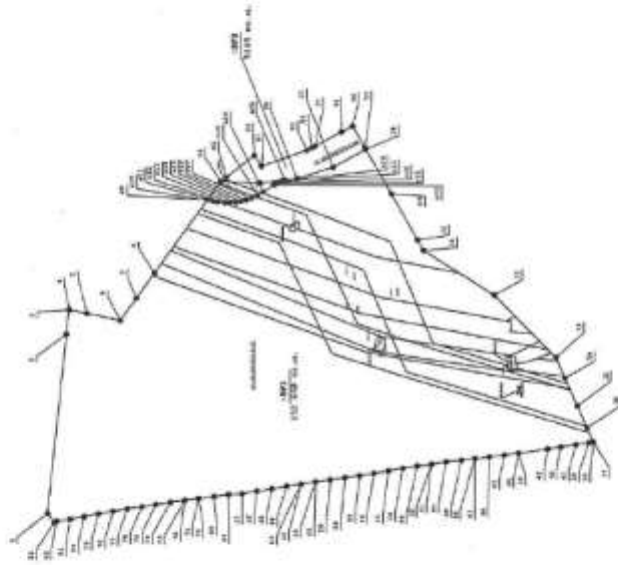
А. А. Мамаев

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
Роговский К. А.



СХЕМА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПУТЕМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ

(Приложение №1 к Решению о перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 50:56:0030503:2141 и 50:56:0030502:2142 от 13 августа 2023 г.)



Масштаб 1:4 000



Генеральный директор ООО «ФБ «Август»
Роговский К. А.

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «ФБ «АВГУСТ»
РОГОВСКИЙ К. А.



Договор № 11-05-23-1
аренды недвижимого имущества

Московская область

«11» мая 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (Правила доверительного управления зарегистрированы «27» октября 2011 года за №2232-94195228 Федеральной службой по финансовым рынкам), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коледино», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Павлова Ярослава Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 20305 +/- 100 кв.м, адрес: Московская область, г. Климовск, кадастровый номер 50:56:0030503:1963, именуемый далее «Земельный участок» или «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2. Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности. Запись регистрации № 50:56:0030503:1963-50/215/2020-1 от 13.11.2020.

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

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

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

1.6. Недвижимое имущество предоставляется для целей, соответствующих виду разрешенного использования Земельного участка, а также заключения с АО «Мосэнергосбыт» договора электроснабжения.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за 11 месяцев срока действия аренды составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 10 копеек, в т.ч. НДС 20%. Ежемесячный размер арендной платы составляет 909 (Девятьсот девять) рублей 10 копеек, в том числе НДС 20 %.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

КОНИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «Август»
РОГОВСКИЙ К. А.



1

3.1. Арендатор имеет право:
- использовать Недвижимое имущество в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:
- принять Недвижимое имущество в дату подписания настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи;
- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего Договора;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

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

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

3.4. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал».

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:
- осуществлять контроль использования Недвижимое имущество Арендатором;
- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;

4.2. Арендодатель обязан:
- передать Арендатору Недвижимое имущество по акту приема-передачи в дату подписания настоящего Договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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



7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

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

к/с 3010181020000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

_____ А.А. Мамаев
м.п.

Арендатор: ООО «УК «Коледино»

ИНН 5074051224 КПП 507401001 ОГРН 1145074010487

Место нахождения: 142181, Московская область, г. Подольск, п. Железнодорожный, ул. Б.Серпуховская, д. 202А, каб. 60

Банковские реквизиты: р/с 40702810238000122414 в Московский банк ПАО Сбербанк

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225

Генеральный директор

_____ Я.А. Павлов
м.п.

КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «АВГУСТ»
РОГОВСКИЙ К.А.



В настоящем документе прошито, проинформовано и скреплено печатью
(лист ()



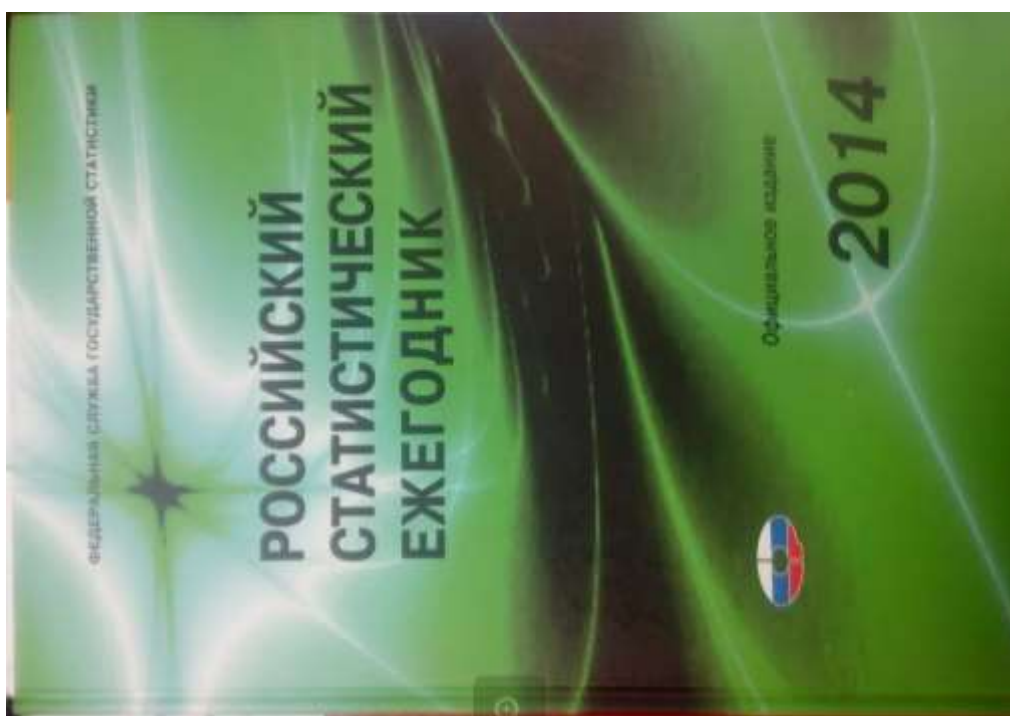
Генеральний директор ООО «УК «Пратма Капітал» Д.У. «Здійнято реєстраційні відомості» А.А. Мамаш	Генеральний директор ООО «УК «Коледіно» В.А. Павлов
--	---



КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
АО «ФБ «Август»
РОГОВСКИЙ К.А.



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



15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО

15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ
(в хозяйствах всех категорий)

	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Всего кормов в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,8
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,6

15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ
(в хозяйствах всех категорий, килограммов)

	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3651	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	305
Средний годовой настриг шерсти с одной овцы (в фактическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	121	114	128	144	149	147	146
свиней	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Регламенту предоставления и
рассмотрения документов для
предоставления в 2010 году субсидий
из областного бюджета в целях
возмещения ущерба
сельскохозяйственным
товаропроизводителям, вызванного
гибелью посевов
сельскохозяйственных растений в
результате засухи на территории для
покрытия недостатка кормов для
сельскохозяйственных животных.

1
КОЭФФИЦИЕНТЫ
перевода кормов в кормовые единицы

№ п/п	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма	X
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тритикале (озимый, яровой)	1,03
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горох	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зернобобовые	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,22
4.	Сено	0,47
5.	Сенаж	0,3
6.	Зерносенаж	0,35
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Комбикорм	1,0
11.	Патока	0,76
12.	Сухая барда	0,96

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Ehrhard, PhD
Foreword by Donald Trump



John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Эрдхард, доктор философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Савило



Днепропетровск
Бизнес Бизнес Букс
2007

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

Базовая кафедра «Управление проектами и программами Capital Group»

**СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ
ПРОЕКТАМИ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ
СФЕРЕ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИИ**

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

8 апреля 2022 года

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

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

April 8, 2022

Москва
ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова»
2022

УДК 005.8:330.322.214(063)
ББК 65.31-56-21я431
С568

Рецензент д-р техн. наук А. В. Цветков

Редакционная коллегия:

д-р экон. наук	В. И. Ресин
д-р экон. наук	И. Л. Владимирова
д-р техн. наук	А. Н. Дмитриев
д-р экон. наук	С. И. Носов
д-р экон. наук	И. М. Потравный
д-р техн. наук	А. И. Сухоруков

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

Материалы публикуются в авторской редакции

С568 **Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании:** материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной 115-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова. 8 апреля 2022 года/ под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2022. – 330 с.
ISBN 978-5-7307-1893-7

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

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

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

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

Список литературы

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

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

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

ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ИХ ОЦЕНКА ОТНОСИТЕЛЬНО ЭТАЛОННЫХ ВЕЛИЧИН

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

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

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

The article compares the values of resources in the production of agricultural products with the results of their correlation obtained when creating a complex model of "land management"

and the result of determining the equilibrium use of each resource in a complex land management as the basic basis for planning land use in the development of territories. The data of comparison of the average indicators of production of agricultural enterprises with the values of the elements of the model are given.

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

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

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

Особенности решаемого вопроса

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

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

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

В первую очередь необходимо дополнить существующую методологию землеустройства методами комплексного моделирования и на их основе создать методики оценки агропромышленных комплексов и отдельных сельскохозяйственных организаций. Кроме этого, существующие методы

оценки сельскохозяйственных земель используя в своей основе анализ совокупности производственных процессов не включают в себя человеческого фактора, как основного во взаимосвязи систем «Земля» и «Человек», которая и определяет эффективность землепользования.

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



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

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

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

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

Предлагаемое решение

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

Для сельскохозяйственных земель распределение ресурсов представлено в табл. 1.

Таблица 1

Распределение долей элементов модели для сельхозугодий

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

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

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

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

По данным декомпозиции модели землеустройства, для сельскохозяйственных угодий величина ренты составляет: 0,276 (Земельный участок, образованный при выполнении межхозяйственного землеустройства + продукция территории) + 0,200 (земля) + 0,076 (вид выращиваемой культуры) / 0,124 (семенной материал) + 0,076 (Инженерные и транспортные сети) + 0,247 (Механизированные работы и удобрения + Сопровождающие работы) = 0,553 / 0,447 = 1,237 т.е. 23,7% от прибыли, что вполне соответствует результатам реального анализа деятельности сельскохозяйственных предприятий.

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

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

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

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

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

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

Список литературы

1. Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие / Под ред. д.э.н. Д.Б. Аратского и д.э.н., проф. Л.И. Кошкина – М.: ВШПП, 2003 – 84 с.

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