



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

Отчет №3 – 11/09-21

ОБ ОЦЕНКЕ

СПРАВЕДЛИВОЙ

СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Московская обл,

Подольский район, с/п

Лаговское ,

вблизи д. Коледино

Дата оценки:

23 сентября 2021 года

Дата составления отчета:

23 сентября 2021 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

23 сентября 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №848 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельный участок, находящийся по адресу: Россия, Московская обл. Подольский р-он, с/п. Лаговское, вблизи д. Коледино, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 23 сентября 2021 г.

Объект оценки представляет собой:

1) Земельный участок, общей площадью 577 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. Кадастровый номер: 50:27:0020709:470

Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Коледино.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется сдача объекта оценки 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, общей площадью 577 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. Кадастровый номер: 50:27:0020709:470 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Коледино.
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))
Основание для проведения	Дополнением №848 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011

оценки	года
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ 882630 от 01.04.2016 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	23 сентября 2021 года.
Дата проведения оценки	23 сентября 2021 года.
Дата составления отчета	23 сентября 2021 года.
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	60 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	60 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

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 действительно исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

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

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

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

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

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

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

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, земельного участка, по состоянию на 23 сентября 2021 года составляет:

60 000

(Шестьдесят тысяч рублей), без учета НДС¹

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

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



В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	62
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	62
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	62
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	70
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	71
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	71
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	72
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	72
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	87
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	89
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	90

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №848 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1) Земельный участок, общей площадью 577 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. Кадастровый номер: 50:27:0020709:470 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Коледино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ 882630 от 01.04.2016 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Собственность на основании: 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ 882630 от 01.04.2016 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними от 01 апреля 2016 года сделана запись: 1) №50-50/001-50/062/002/2016-4754/1
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	23 сентября 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки

Иное	Определение границ интервала не требуется
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Произвести оценку при следующих допущениях: Земельный участок, предназначен для организации проездов и дорог к основным земельным участкам. На участке выполнены работы по бетонированию и асфальтированию. Он относится к землям общего пользования. Что подтверждается конфигурацией и снимками объекта. На дату оценки он не обеспечен коммуникациями. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2021 г.

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

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

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

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

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

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

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

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

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

○ В таких обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

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

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

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

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

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

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

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

○ заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

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

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

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

○ события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны

на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ 882630 от 01.04.2016 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

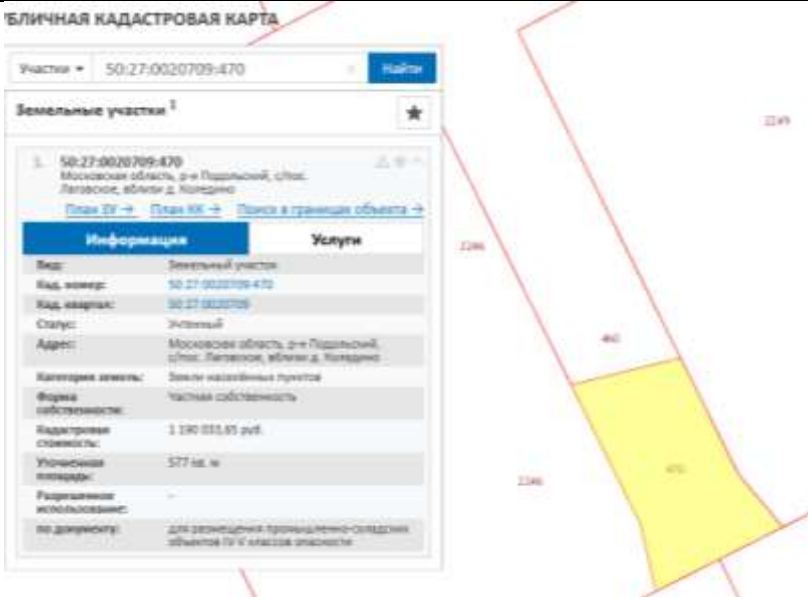
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет земельный участок, по адресу: Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.

Таблица 1

Земельный участок 1

Местоположение	Московская обл., Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Общая площадь, кв.м.	577
Кадастровый номер:	50:27:0020709:470
Кадастровая стоимость:	1 190 033,65
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ 882630 от 01.04.2016 года
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для прохода и проезда к соседним земельным участкам
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для прохода и проезда к соседним земельным участкам
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50/001-50/062/002/2016-4751/1 от 01 апреля 2016 г.

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

Заказчиком не был предоставлен доступ к земельному участку, все количественные и качественные характеристики записывались с помощью правоустанавливающих документов, а так же со слов заказчика

Земельный участок, предназначен для организации проездов и дорог к основным земельным участкам. На участке выполнены работы по бетонированию и асфальтированию. Он относится к землям общего пользования. Что подтверждается конфигурацией и снимками объекта.

Участок будет использоваться для организации подъездных путей к другим участкам. 2.

Согласно задания на оценку. Земельный участок используется для проезда к другим участкам. На основании публичной кадастровой карте в районе расположения объекта оценки находятся земельные участки промышленного назначения.

Статья 262. Земельные участки общего пользования. Доступ на земельный участок

Комментарий к статье 262

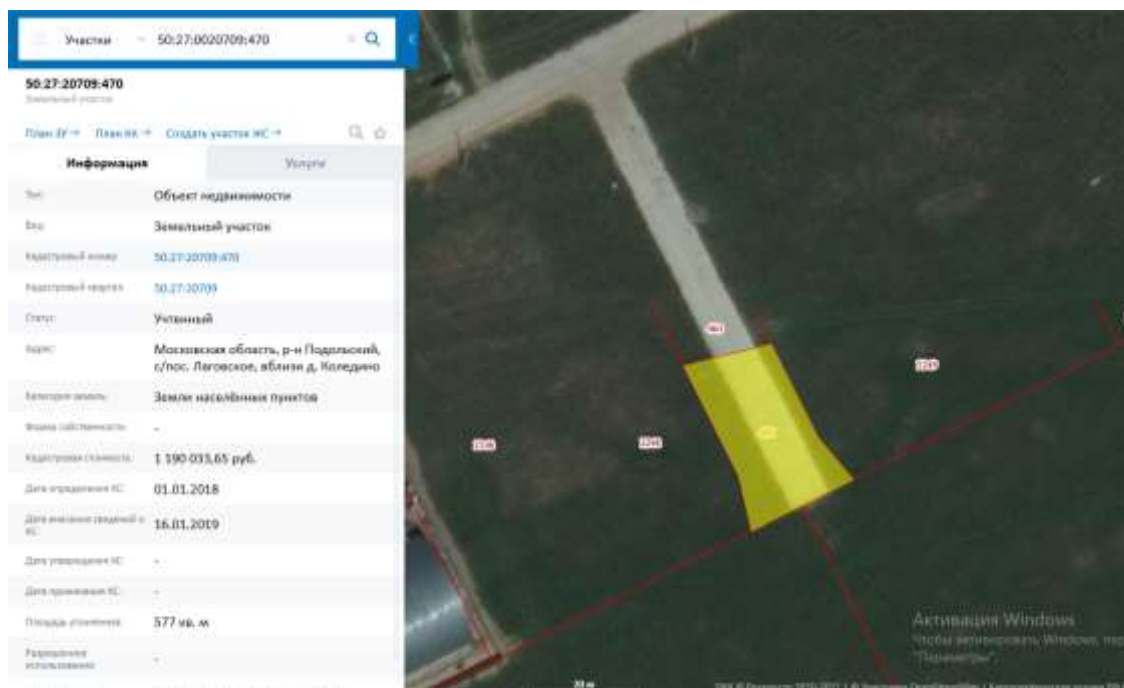
1. Земельные участки общего пользования образуются в составе территориальных зон (см. коммент. к ст. 260) как "территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами.

Территории общего пользования в городах и сельских поселениях предназначены для удовлетворения общественных интересов населения. Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления" (ст. 40 Градостроительного кодекса).

Земельные участки общего пользования могут создаваться также в групповых интересах в таких некоммерческих объединениях граждан, как садоводческие, огороднические и дачные (Закон о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан). С этой целью члены садоводческого, огороднического и дачного потребительского кооператива могут объединить паевые взносы, чтобы создать имущество общего пользования, находящееся в кооперативной собственности юридического лица. Часть такого рода имущества может выделяться в неделимый фонд (ст. 4 названного Закона). В их числе - земельный участок.

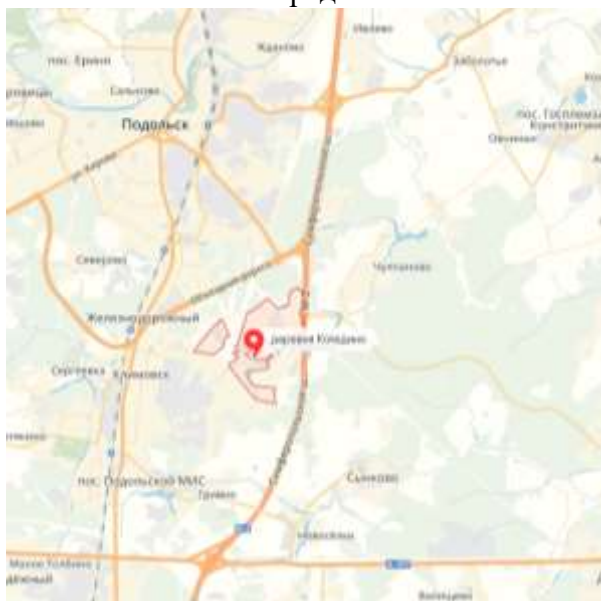
Земельные участки общего пользования, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, в городских и сельских поселениях, создаваемые в общественных интересах органами местного самоуправления с учетом местных условий, в отличие от корпоративных земельных участков общего пользования, как правило, открыты для общего доступа. Хотя могут быть выделены подзоны, где градостроительным регламентом устанавливаются особенности использования территорий, связанные с земельным законодательством (см. коммент. к ст. 260), законодательством об охране окружающей среды (Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" - СЗ РФ, 2002, N 2, ст. 133) и законодательством об охране памятников истории и культуры (Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" - СЗ РФ, 2002, N 26, ст. 2519) (далее - Закон об объектах культурного наследия).





АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, 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 посёлков 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:



С точки зрения местоположения оцениваемые объекты находятся в зоне дорожных магистралей М2(Варшавское шоссе) и Симферопольского шоссе. При условии строительства подъездной дороги к оцениваемому земельному участку объект обладает большой привлекательностью.

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 ^[19]	1959 ^[18]	1970 ^[11]	1979 ^[12]	1989 ^[13]	2002 ^[14]
70 799	↗226 714	↘146 190	↘93 926	↗103 625	↘78 076
2006 ^[15]	2009 ^[16]	2010 ^[17]	2011 ^[18]	2012 ^[19]	2013 ^[20]
↘77 477	↗78 685	↗82 488	↗85 167	↘85 167	↘87 014
2014 ^[21]	2015 ^[1]				
↗87 298	↗87 416				

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

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

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км²[2], население — 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. радицентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

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

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

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

Коледино — деревня в городском округе Подольск Московской области России.

До 2015 года входила в состав сельского поселения Лаговское Подольского района; до середины 2000-х — в Лаговский сельский округ.

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 29 человек (16 мужчин и 13 женщин)[2]. По данным на 2005 год в деревне проживало 50 человек[3]. Деревня Коледино расположена у Симферопольского шоссе примерно в 7 км к югу от центра города Подольска. Через деревню протекает река Конопелька. На этой реке в деревне устроено несколько прудов. Вплотную к деревне Коледино находится деревня Бережки. Проезд от платформы Весенняя Курского направления Московской железной дороги. В деревню заходит автобус № 44. Местные жители называют реку "Канопёлка".

В 1627 году село Коледино принадлежало князю Фёдору Ивановичу Мстиславскому. На тот момент в селе находилась деревянная «церковь Андрея Стратилата, дворы попа, дьячка, пономаря, просвирницы, помещичий с деловыми людьми да 12 крестьянских и бобыльских дворов». После смерти Фёдора Ивановича село перешло его вдове, княгине Арине Михайловне. В 1631 году Коледино пожаловали Степану Лукьяновичу Хрущёву, и в последующие десятилетия село переходило к его родственникам. Согласно описи 1657 года, в селе было две церкви: Живоначальной Троицы и Андрея Стратилата, двор священнослужителя, двор водчинника и 14 крестьянских дворов. К 1704 году в селе было 26 дворов и более сотни жителей. В 1815—1820 годах в селе Коледино была построена новая каменная церковь Живоначальной Троицы, которая сохранилась до наших дней. В 1859 году население Коледино составляло 275 человек.


В селе Коледино расположена Церковь Троицы Живоначальной, построенная в 1815—1820 годах в стиле ампира[4]. В 1930 году храм закрыли и здание использовалось для различных хозяйственных нужд. В 1990 году здание было передано православной церкви. Церковь была восстановлена, и сейчас это действующий храм. Церковь Троицы Живоначальной является памятником архитектуры местного значения.

Деревня

Коледино

55°22'44" с. ш. 37°35'02" в. д. Н Г Я О

Страна	Россия
Субъект Федерации	Московская область
Городской округ	Подольск
Население	50 человек (2005)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	142184
Код ОКАТО	46 246 816 027 ↗
Код ОКТМО	46 760 000 216 ↗



The image contains two maps. The top map shows the Moscow region with major cities like Moscow (Москва) and Podolsk (Подольск) marked. A green dot indicates the location of Kolodino (Коледино). The bottom map is a zoomed-in view of the Podolsk area, showing the village of Podolsk (Подольск) and the location of Kolodino (Коледино) marked with a green dot.

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

Экономический обзор

Картина деловой активности. Июль 2021 года

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле²). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA³.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности⁴.оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг⁵ населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,6
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

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

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 17 по 23 августа на потребительском рынке инфляция составила 0,1%. Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на непродовольственные товары (+0,2% после +0,1% неделей ранее) и продукты питания за исключением плодоовощной продукции (+0,3%, рост на +0,1% в течение двух предшествующих недель). При этом темпы роста цен на бензин замедлились, но остаются повышенными (+0,3% после +0,4% неделей ранее). Сдерживающее влияние продолжает оказывать сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию.

Потребительская инфляция с 17 по 23 августа

1. На потребительском рынке, по еженедельным данным Росстата, за неделю с 17 по 23 августа инфляция составила 0,1% (дефляция на -0,01% неделей ранее), с начала месяца цены выросли на 0,07% (в 2020 г.: с 18 по 24 августа снижение на -0,04%). В годовом выражении инфляция составила 6,68% г/г по состоянию на 23 августа.

2. В продовольственном сегменте инфляция составила 0,06% (снижение на -0,2% неделей ранее) за счет роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции (+0,3% после 0,1% неделей ранее).

На плодоовощную продукцию сезонное снижение цен продолжается (-1,7% н/н после снижения на -2,0% н/н неделей ранее).

3. Непродовольственная инфляция за неделю с 17 по 23 августа ускорилась до +0,2% после роста на +0,1% неделей ранее. Давление на ценовую динамику продолжает оказывать удорожание товаров с высокой импортной составляющей (легковые автомобили и электро- и бытовые), вместе с тем на строительные материалы цены не изменились. На бензин темпы роста цен замедлились (+0,3% после 0,4% неделей ранее).

4. В сфере туристических и регулируемых услуг зафиксирована околонулевая инфляция (+0,03%, +0,1% неделей ранее). Замедлились темпы роста цен на услуги зарубежного и отечественного туризма (+0,4%, после +1,7%, +0,1% после +0,6%, соответственно).

Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия в августе выросли цены на пшеницу, сахар, подсолнечное масло и мясную продукцию (на 1,5–21,3%) на фоне повышенного спроса импортеров и негативных прогнозов производства в основных странах – экспортерах.

Пшеница в США подорожала с начала месяца на 2,3%, во Франции – на 21,3%, в порту Новороссийска – на 19,0% (в июле – подешевела на 0,3; 2,2 и 2,5%). Цены на сахар-сырец и белый сахар выросли на 9,3 и 7,5%, а экспортная цена российского подсолнечного масла – на 5,2% (после снижения на 2,7% месяцем ранее).

В то же время стоимость семян подсолнечника в портах Черного моря в августе снизились на 10,1% (после стабилизации в июле) благодаря ожиданиям хорошего урожая этой культуры в России. Схожую динамику продемонстрировали цены сои и соевого масла, которые понизились (на 8,5% и 10,0%) на фоне улучшения погодных условий для выращивания сои в США.

6. На рынках удобрений в августе цены резко скорректировались вниз после бума в июле. Азотные и смешанные удобрения подешевели на 4,2% и 2,6% (в прошлом месяце – выросли на 14,6% и 5,5%). Цена калийных удобрений стабилизировались (после повышения в июле на 21,6%).

Снижение цен было обусловлено сезонным сокращением спроса со стороны крупных импортеров и низкой активностью трейдеров в ожидании нового закупочного тендера в Индии.

7. На мировом рынке черных металлов продолжились понижательные тренды прошлого месяца вследствие расширения предложения металлопродукции, наряду с ослаблением спроса со стороны Китая.

Импортные цены на металлолом в Турции и экспортные цены в России понизились на 4,1 и 13,8% (в июле – на 3,0 и 7,0%). Фьючерсы на арматуру в Лондоне подешевели на 4,2% (месяцем ранее – подорожали на 0,3%). Стоимость экспорта российского горячекатаного и холоднокатаного проката снизилась на 1,1% и 3,2% (в июле – на 10,1 и 8,8%).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 17 ПО 23 АВГУСТА 2021 Г. (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год (на 24 августа)		
	на 23 августа (г/г)	с начала месяца	17 - 23 авг	10 - 16 авг	на 23 августа (с нач. года)	июль (м/м)	с начала месяца	с начала года	август (м/м)
Индекс потребительских цен	6,68	0,07	0,10	-0,06	4,58	0,31	-0,14	2,84	-0,04
Продовольственные товары	8,16	-0,34	0,06	-0,14	4,64	-0,50	-1,05	3,17	-0,77
- без плодоовощной продукции	7,97	0,56	0,30	0,11	5,23	0,43	0,21	2,77	0,25
- плодоовощная продукция	9,57	-6,79	-1,69	-2,00	0,47	-6,87	-10,10	7,16	-8,30
Непродовольственные товары	7,80	0,57	0,20	0,07	5,37	0,77	0,36	2,44	0,41
- без бензина	7,94	0,51	0,18	0,03	5,25	0,78	0,37	2,49	0,43
- бензин автомобильный	6,70	1,02	0,31	0,37	6,24	0,70	0,22	2,10	0,26
Услуги (туристические и регулируемые)*	4,65	0,00	0,03	0,12	4,43	1,46	0,05	2,83	0,27
Услуги (июль)	3,83	-	-	-	3,53	0,88	-	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары									
Мясо и птица									
Говядина	9,49	1,34	0,64	0,26	7,51	0,42	-0,04	3,18	-0,06
Свинина	10,43	2,07	0,62	0,93	10,27	0,71	1,30	2,98	1,66
Куры	19,76	0,44	0,30	0,08	15,95	0,42	-0,30	-0,46	-0,24
Баранина	13,65	0,68	0,23	0,16	13,01	-0,20	0,52	0,82	1,04
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука									
Рис	1,33	0,26	0,29	0,07	2,28	0,43	0,03	13,54	-0,11
Мука	8,77	0,33	0,21	-0,05	4,11	0,47	0,13	9,08	0,09
Хлеб	7,12	0,23	0,17	-0,09	3,52	0,55	0,56	4,18	0,57
Крупа гречневая	16,00	0,42	0,10	0,23	10,76	1,04	-0,01	34,93	-0,16
Пшеница	-7,40	-0,58	-0,60	-0,12	-3,18	-0,10	-1,17	-6,12	-1,55
Прочие продовольственные товары									
Вермишель	8,46	0,53	0,51	-0,36	5,16	0,56	0,16	8,77	0,17
Чай	4,96	0,48	0,17	0,18	3,46	-0,07	0,54	7,32	0,57
Сахар	39,20	0,28	0,16	0,00	3,48	0,48	1,90	22,41	2,79
Молоко	3,77	0,14	0,15	-0,09	2,43	0,30	-0,15	0,87	-0,03
Соль	2,08	0,61	0,07	0,21	2,50	0,84	0,29	5,72	0,23
Масло подсолнечное	27,28	0,26	-0,02	0,08	5,69	0,44	0,33	4,57	0,26
Масло сливочное	4,88	0,25	-0,03	0,07	3,16	0,29	0,30	2,45	0,28
Рыба	13,72	-0,82	-0,38	-0,53	6,67	0,47	0,05	-0,10	0,21
Яйца	16,26	-2,45	-0,77	-0,64	-10,49	-2,17	-0,72	-11,38	-0,97
Фруктовоовощная продукция									
Лук	17,65	-0,68	-0,32	0,09	27,49	-8,09	-11,46	17,02	-14,86
Капуста	61,47	-0,28	-0,46	-0,62	95,16	10,80	-7,01	18,05	-9,23
Огурцы	5,26	-10,64	-0,68	-3,91	-52,28	-19,49	-8,15	-40,09	-9,69
Яблоки	-14,83	-1,88	-1,08	-0,49	6,73	0,91	-9,61	49,56	-11,94
Томаты	5,15	-11,76	-1,70	-3,40	-40,48	-17,91	-12,16	-32,51	-15,59
Картофель	32,55	-11,92	-1,91	-3,93	37,01	-20,29	-15,19	37,62	-19,61
Морковь	40,02	-24,68	-7,51	-7,57	71,09	-4,56	-7,02	59,47	-9,14
Основные непродовольственные товары									
Лекарственные препараты	6,21	0,01	0,40	-0,23	2,55	0,34	0,30	5,99	0,28
Бензин	6,70	1,02	0,31	0,37	6,24	0,70	0,22	2,10	0,26
Автомобиль отечественный	13,38	0,31	0,12	0,17	10,04	2,44	0,03	6,20	0,20
Автомобиль иностранный	14,80	0,60	0,12	0,14	9,17	1,11	0,65	4,93	0,67
Строительные материалы	-	0,04	0,00	-0,14	25,83	5,14	-	-	0,42

*по сопоставимому базисному уровню

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 17 ПО 23 АВГУСТА 2021 Г. (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

	2021 год									
	с начала августа	23.08.2021	17.08.2021	17 - 23 августа	10 - 16 августа	август (с нач. года)	июль (М/М)	июнь (М/М)	май (М/М)	2019
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,3	264	270	-2,0	-4,6	12,4	-0,3	-6,0	6,7	14,6
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т	19,0	295	273	8,1	3,8	11,7	-2,5	-6,7	6,7	21,1
Пшеница (Франция Europort 1 мес фьючерс), долл./т	-21,3	321	288	11,6	8,2	22,3	-2,2	-7,1	-0,1	23,0
Индекс пшеницы (Черное море, FOB)	5,2	257	245	5,0	0,5		-1,6	4,6	-10,6	
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,6	212	220	-3,6	2,8	11,2	-10,0	-3,6	13,7	24,8
Белый сахар (Мексиканская биржа 1 мес фьючерс), долл./т	7,5	479	501	-4,4	6,0	11,3	0,0	-3,1	2,5	17,2
Сахар-сырец (Мексиканская биржа США 1 мес фьючерс, №11), долл./т	9,3	432	441	-2,2	2,2	26,4	2,9	0,1	5,9	15,4
Семена подсолнечника (ЮАР 1 мес фьючерс), долл./т	2,5	651	651	0,0	2,8	6,8	0,8	-5,0	7,1	43,7
Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т	-10,1	558	558	0,0	-3,9	-12,9	0,0	-8,1	4,0	75,3
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т	5,2	1315	1300	1,2	3,6	7,8	-2,7	-18,8	-0,1	59,5
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т	3,2	1280	1290	-0,8	-4,5	4,1	-5,6	-18,8	-0,8	58,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-8,5	475	503	-5,5	-4,9	-1,8	-2,6	-7,0	7,5	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-10,0	1306	1379	-5,3	-3,2	36,7	0,9	-2,6	15,5	25,6
Канадский рапс ICE (Мексиканская биржа 1 мес фьючерс), долл./т	2,5	692	726	-4,7	3,5	40,8	4,5	-11,3	14,1	36,9
Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т	8,2	1510	1511	-0,1	9,9	42,3	-6,0	-5,1	17,1	10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-0,4	1270	1270	0,0	8,1	21,0	6,6	-12,2	8,3	28,8
Оливковое масло (Испания spot), долл./т	-1,0	3781	3772	0,3	0,5	23,7	-2,8	-2,9	12,1	23,6
Оливковое масло (Италия spot), долл./т	-1,0	4373	4362	0,3	0,5	207,7	-1,8	2,0	6,7	-49,4
Говядина (США spot), долл./т	1,5	5413	5364	0,9	0,3	20,1	-1,6	3,2	6,6	-13,6
Цельная курица (spot, МВФ), долл./кг						28,4	-0,9	1,0	4,8	-17,3
Удобрения										
Калийные (хлорид калия), США spot, долл./т	0,0	550	540	1,9	-1,8	124,5	21,6	26,6	7,5	5,6
Калийные (хлорид калия), Балтика spot, долл./т	0,0	220	220	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0	1,7	-18,8
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия	-2,6	750	760	-1,3	-2,6	80,7	5,5	15,2	1,6	39,3
Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т	-7,7	418	443	-5,6	0,0	71,8	8,4	17,3	7,2	15,2
Азотные (мочевина), Египет, долл./т	-4,2	455	472	-3,6	0,0	61,3	14,6	10,3	-1,0	19,5
Черные металлы										
Прокат горячекатаный (Черное море spot FOB), долл./т	-1,1	910	915	-0,5	-2,7	26,0	-10,1	-3,1	15,2	51,1
Прокат холоднокатаный (Черное море spot FOB), долл./т	-3,2	1070	1090	-1,8	0,0	28,9	-8,8	6,3	17,7	56,5
Арматура (Лондон), долл./т	-4,2	690	693	-0,4	-0,3	16,3	0,3	-2,6	17,0	34,3
Арматура (Черное море FOB), долл./т	-0,7	720	720	0,0	0,0	13,8	-2,3	-1,5	19,9	43,6
Металлолом (Турция), долл./т	-4,1	450	453	-0,6	-1,3	-5,8	-3,0	0,6	15,6	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	-13,8	318	322	-1,5	-0,8	-3,6	-7,0	14,2	6,8	33,6

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Август 2021 года

Промышленное производство в июле 2021 г. выросло на 6,8% к июню 2020 г. (после 10,2 % в июле 2021 года) и на 0,7% – к июню 2019 года. По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил допандемический уровень на 0,2% (с исключением сезонного фактора).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в июле текущего года превышен на 3,5%. Рост к июлю 2019 г. составил 3,6% (к июлю 2020 г. – 3,4%). Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли пищевой промышленности, уровень июля 2021 г. в которых на 7,7% выше уровня июля 2019 г. (5,9% к

июлю 2020 г.), а также химического комплекса – на 13,8% к уровню июля 2019 г. (5,0% к июлю 2020 г.), деревообрабатывающей промышленности – на 9,4% к июлю 2019 г. (9,7% г/г), производство прочей неметаллической минеральной продукции – 4,3% к июлю 2019 г. (7,1% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню июля 2019 г. составил 5,3%, при этом относительно июля 2020 г. отмечается снижение объемов выпуска на -1,8%. В нефтепереработке по итогам июля темпы производства снизились относительно уровня июля 2019 г. на -6,0%, при этом относительно июля 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 4,1%).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В июле относительно уровня июля 2019 г. выпуск был ниже на -3,9%, допандемического уровня – на -3,2%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остаются ограничения в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+, направленные на стабилизацию ценовой ситуации на мировом рынке. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июля 2019 г. вносят добыча угля (2,3%), металлических руд (3,0%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,6%).

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	июл.21	июл.21	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	январь.21	2020
Промышленное производство	6,8	0,7	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	11,6	-3,9	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,8	2,3	7,0*	3,2	10,7	7,9	9,8	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,0	-6,2	5,5*	13,0	11,5	-5,9	-9,3	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	-0,1	3,0	-0,8*	-1,4	-0,2	-0,4	-0,3	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	32,5	-14,8	58,5*	54,9	28,0	95,4	3,0	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,7	10,6	20,1*	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,4	3,6	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	5,9	7,7	3,9*	2,2	3,9	3,9	1,0	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.											
пищевые продукты	5,7	4,3	3,9*	2,3	4,5	3,5	-0,6	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	10,1	25,4	4,1*	3,9	2,9	1,3	8,8	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	-3,9	15,2	2,1*	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	-3,4	2,8	20,0*	6,0	12,1	40,4	9,1	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.											
текстильные изделия	2,4	11,6	20,9*	6,0	21,2	20,9	16,2	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-11,5	-1,8	14,0*	3,8	1,9	43,3	9,0	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	6,6	-3,9	35,2*	12,0	23,4	70,0	-4,3	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
древеснообрабатывающий комплекс	9,7	9,4	16,4*	10,9	20,1	16,2	3,8	-4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	6,2	3,5	20,7*	9,5	20,4	26,9	5,2	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,5	13,4	14,7*	10,6	20,2	12,4	4,6	-4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,8	11,2	10,7*	15,4	18,9	-0,3	-3,1	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	4,1	-6,0	7,9*	9,8	9,8	4,8	-7,2	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	июл.21	июл.21	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	январь.21	2020
химический комплекс	5,0	13,8	10,9*	8,9	10,7	10,1	12,6	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,0	11,3	9,5*	9,6	9,1	7,8	6,9	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	16,2	32,4	3,3*	9,9	3,5	-0,4	42,7	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,9	8,9	22,5*	5,4	22,9	27,6	10,3	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,1	4,3	17,4*	9,5	14,8	19,1	0,3	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	2,0	-0,1	8,8*	4,8	12,4	11,0	-3,8	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.											
металлургия	1,1	0,8	1,8*	2,0	3,2	2,2	-2,9	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	4,5	-2,9	30,3*	13,6	40,9	38,0	-6,5	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-1,8	5,3	30,9*	12,2	23,0	58,0	15,8	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	-10,9	6,5	27,7*	17,0	5,8	40,6	11,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	3,6	-0,2	16,3*	-1,4	12,3	38,0	8,1	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,5	21,9	22,8*	7,8	15,9	27,0	7,9	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	9,7	7,7	75,2*	30,7	70,9	156,3	16,8	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-10,6	-6,5	19,0*	5,7	17,8	41,6	24,8	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-5,7	7,7	24,6*	2,8	17,8	31,3	12,3	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.											
мебель	8,0	22,9	59,1*	22,3	55,7	79,0	24,0	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-8,9	1,6	19,3*	-9,8	10,0	59,0	17,1	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,2	-5,3	17,8*	0,5	10,6	16,3	8,9	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,5	4,1	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	16,7	11,3	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 1 сентября.

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

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2021 ГОДА

	Фактически	К соответствующему периоду
--	-------------------	-----------------------------------

		предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{2,3}		
июнь 2021 года в % к маю 2021 года	123,0	x
январь-июнь 2021 года в % к январю-июню 2020 года	114,6	x
Оборот организаций, миллионов рублей ²	8186290,5	108,7 ⁴
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	5359,9	97,6 ³
обрабатывающие производства	1629726,8	127,8 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	177141,7	117,0 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	49433,2	127,1 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	156,0	101,7
молоко, тыс. тонн	356,8	102,1
яйца, миллионов штук	70,0	104,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2021 года в % к маю 2021 года	101,12	x
июнь 2021 года в % к июню 2020 года	107,29	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за май 2021 года, рублей ²	62918,0	111,9
май 2021 года в % к апрелю 2021 года	101,0	x
за январь-май 2021 года	59842,1	108,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2021 года, рублей ²	70734,9	111,9
май 2021 года в % к апрелю 2021 года	101,4	x
за январь-май 2021 года	67006,6	109,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в июне 2021 года, рублей	5573,87	104,395

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 Оперативные данные.

⁴ Темп роста в фактических ценах.

⁵ К предыдущему месяцу.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2021 года, человек	70986	91,01
Уровень регистрируемой безработицы на конец июня 2021 года, в процентах	1,7	x
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за июнь 2021 года, миллионов пассажиро-километров ²	694,3	187,2
июнь 2021 года в % к маю 2021 года	96,7	x
январь-июнь 2021 года	3721,2	161,1
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ²	229513,9	104,9
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2021 года, тысяч рублей	73571	1 75,21
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ²		2
за январь-июнь 2021 года	1526723,9	116,83
за июнь 2021 года	275057,2	98,21,3
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ²		
за январь-июнь 2021 года	4361386,7	120,73
за июнь 2021 года	839094,9	112,91,3
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2021 года		
миллионов рублей	255643,4	107,81,3
уровень запасов, дней торговли	45	104,71
Оборот общественного питания, миллионов рублей ⁶	60518,6	122,27
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ²		3
за январь-июнь 2021 года	307289,3	135,3 3
за июнь 2021 года	49154,4	96,11,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁸	3654,3	142,2
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
культурные сооружения, единиц	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом		

⁶ Оперативные данные.

⁷ В сопоставимых ценах.

⁸ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	4951,0	-
количество, единиц	1	-
медицинские центры, кв. м	1755,0	33,6
дошкольные образовательные организации, мест	540	76,6
общеобразовательные организации, ученических мест	850	306,5

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

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке,

процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

• жилье (жилые здания и помещения):

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

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

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

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: два Земельных участка, «земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. Объекты оценки расположены: Московская область, Подольский район, с. п. Лаговское, вблизи д. Коледино, коммуникации по границе. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская область, Подольский район, с. п. Лаговское, вблизи д. Коледино, далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

Дешевающий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет 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 230 000 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»: нужно 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.

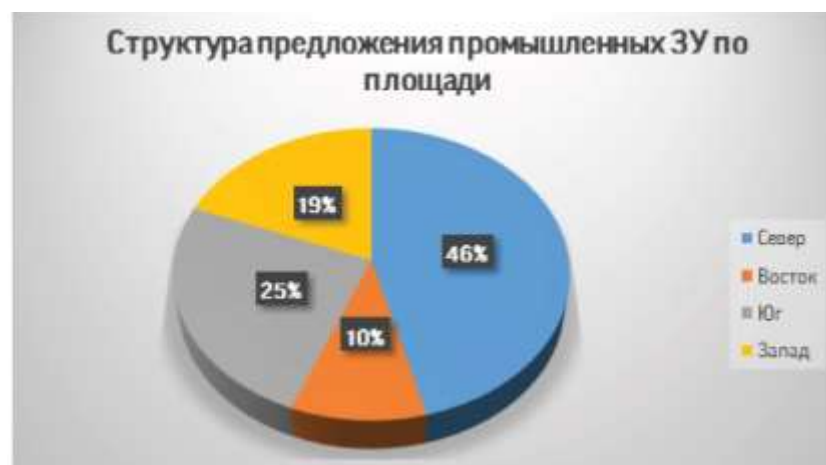
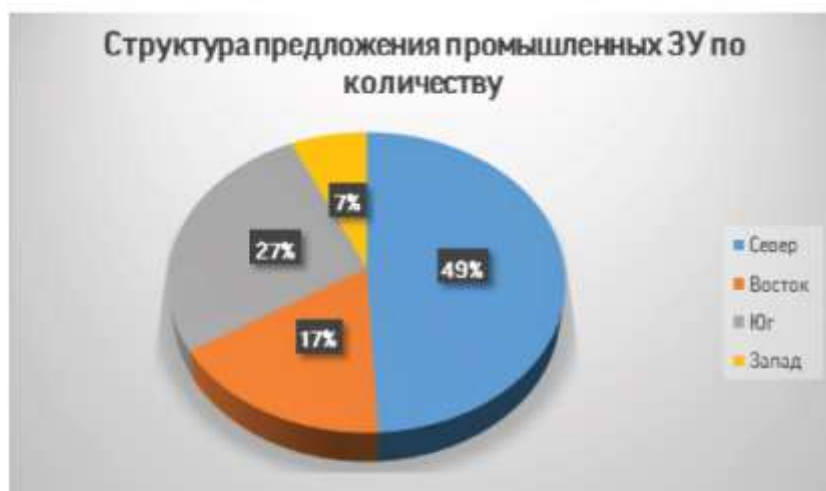
По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, по словам Кузнецова, официально банки предлагают такие кредиты, 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 промышленной земли

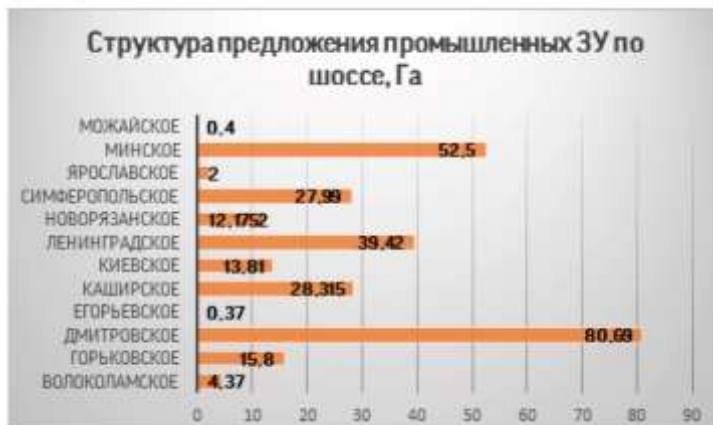
Предложение

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

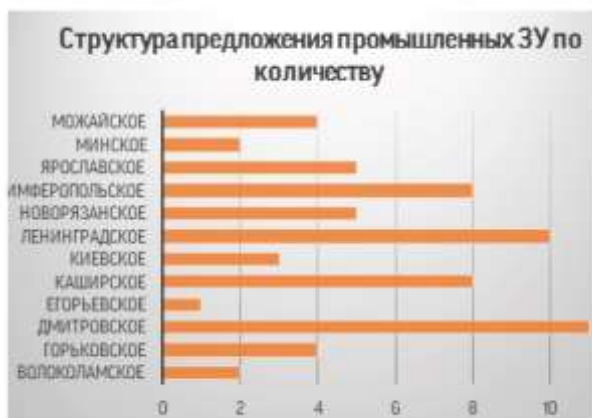


Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмосковья – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

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



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



Спрос

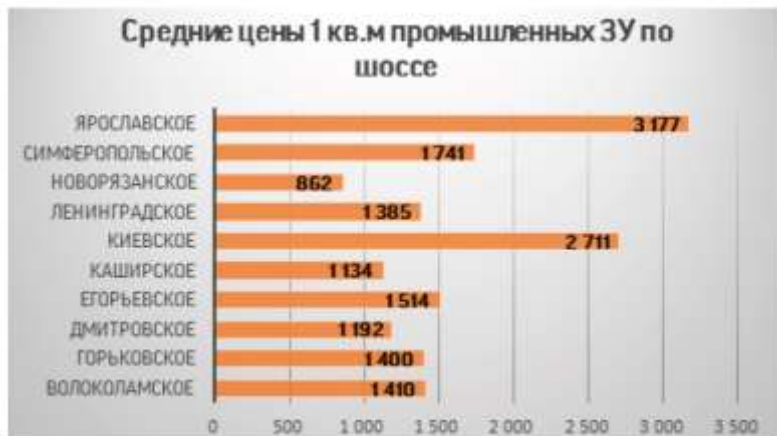
Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается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

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

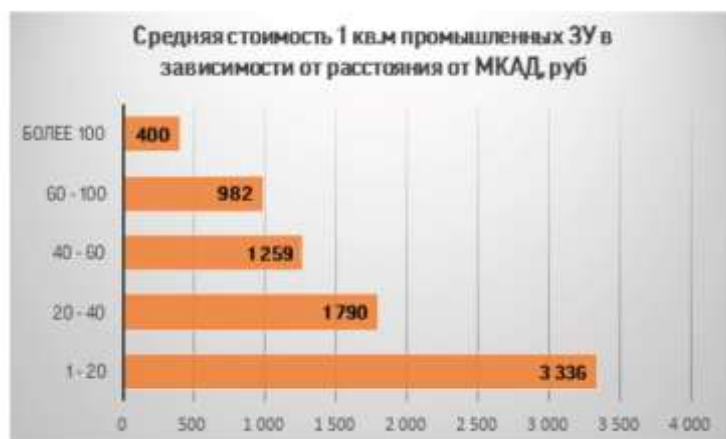
Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также пользуется большим спросом.

По средней стоимости 1 кв.м земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе. Во многом это связано с расположением по Ярославскому направлению города Пушкино. Несмотря на местоположение в 21 км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от

средней стоимости «квадрата» в других районах Подмосковья. На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более, чем на 20%. Исключение составляет только Новорязанское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.



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



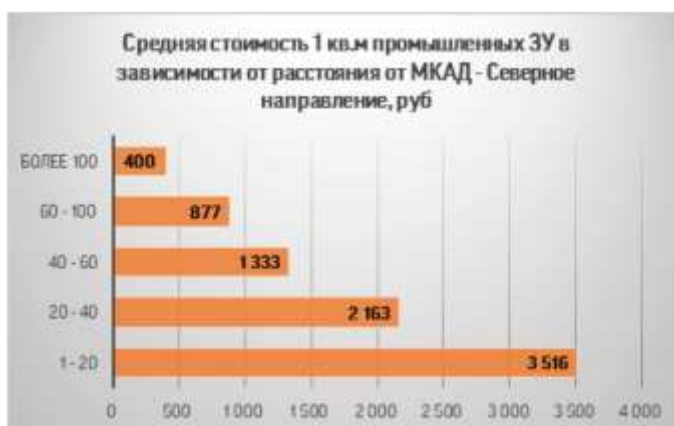
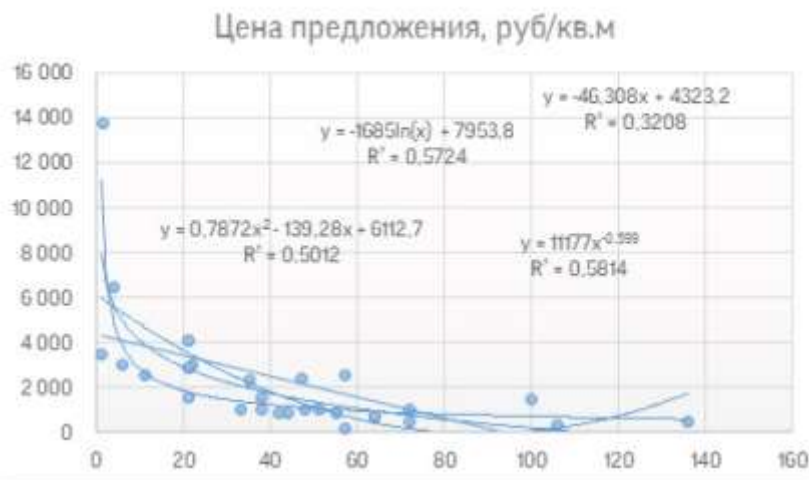
Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге,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

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

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

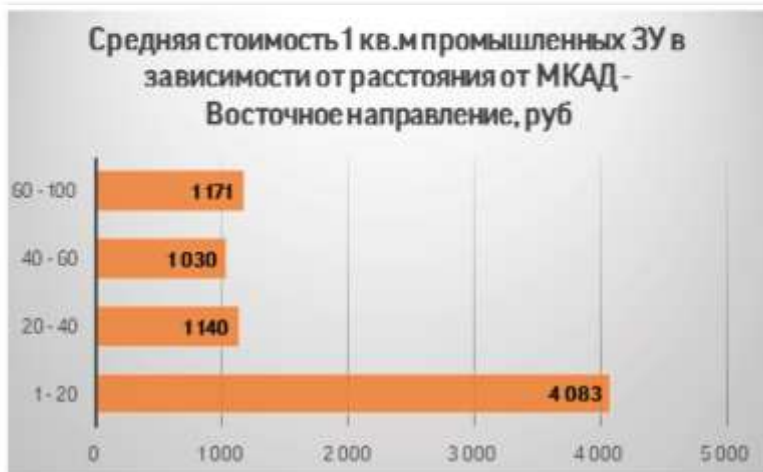
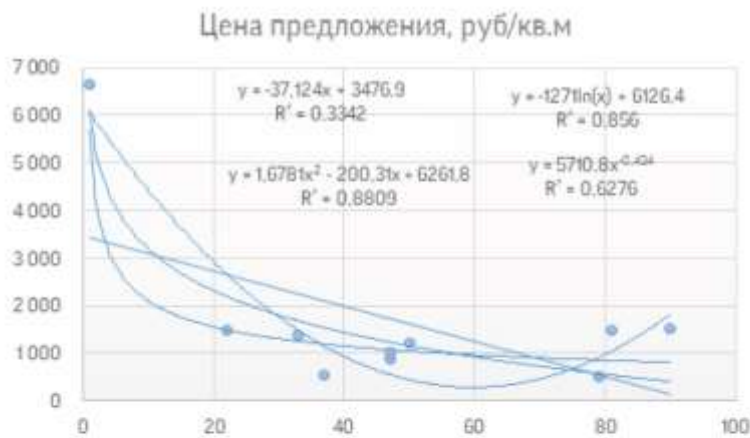
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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



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

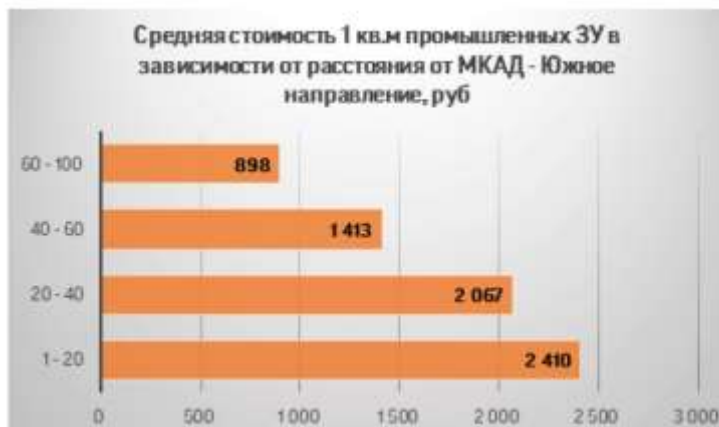
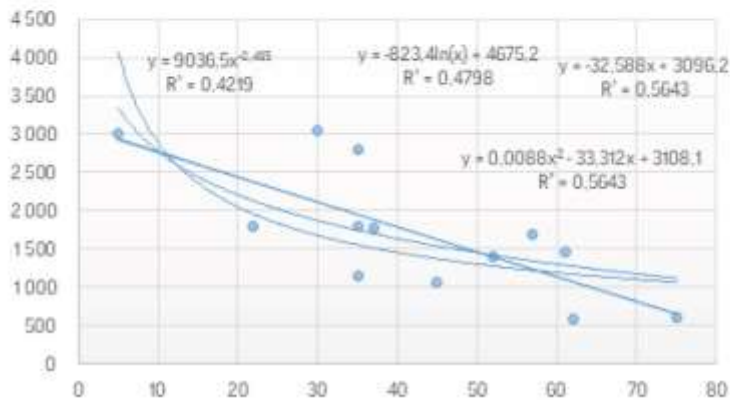
OA/OO	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,28	0,25	0,29	н/д
20 - 40	3,58	1,00	0,90	1,03	н/д
40 - 60	3,97	1,11	1,00	1,14	н/д
60 - 100	3,49	0,97	0,88	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00



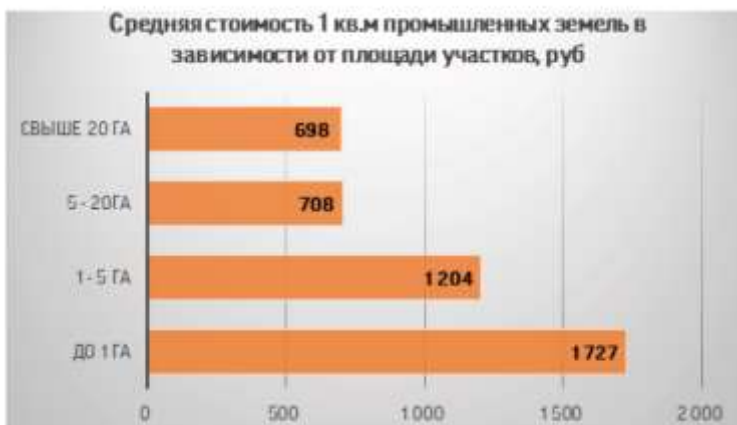
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (OA – объект-аналог, OO – объект оценки):

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

Цена предложения, руб/кв.м



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



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

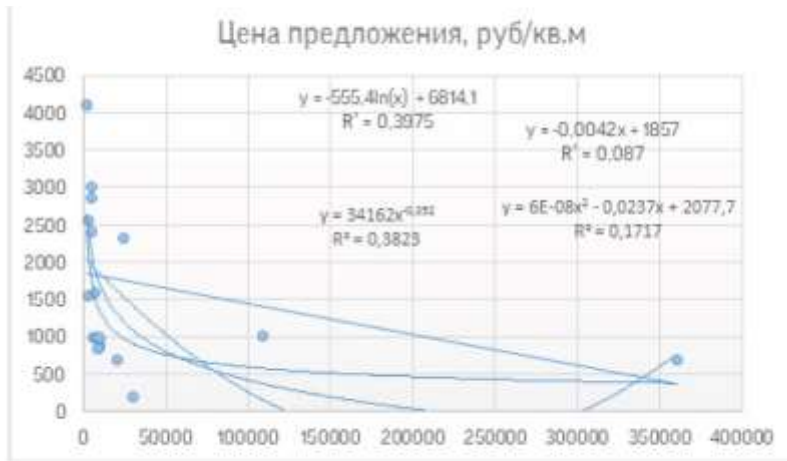
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от площади земельных участков по направлениям:

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

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

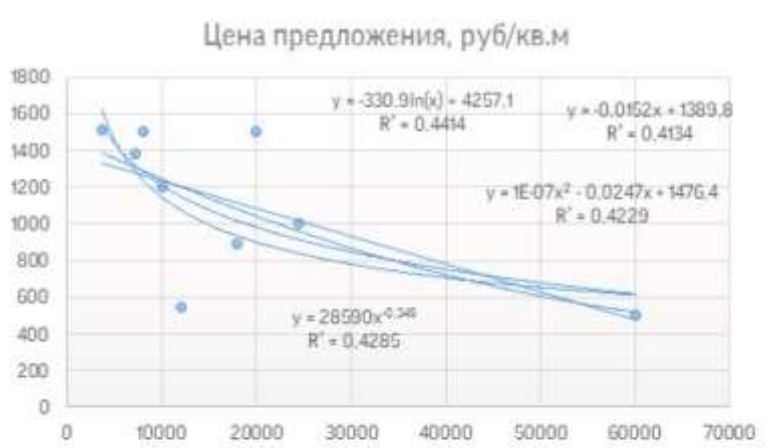
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

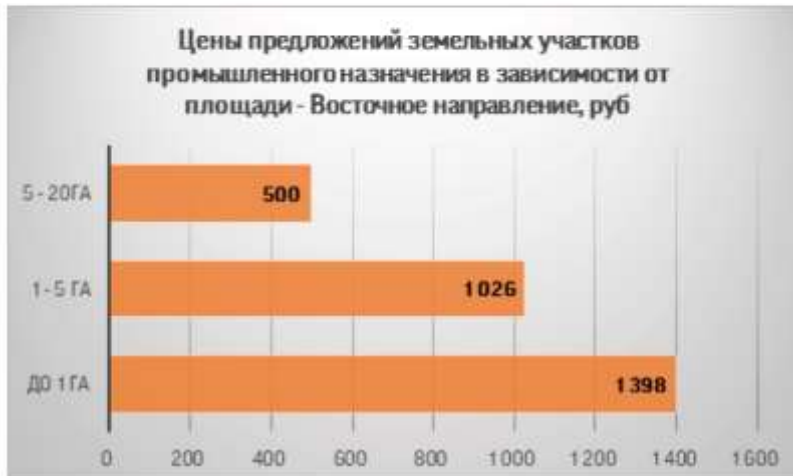
ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,76	0,51	0,35
1 - 5 Га	1,31	1,00	0,67	0,46
5 - 20Га	1,95	1,49	1,00	0,69
Свыше 20 Га	2,84	2,16	1,45	1,00



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

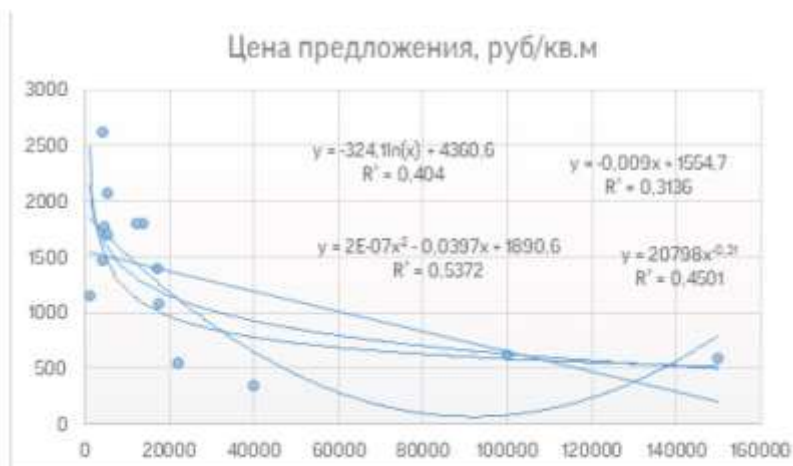
ОА\ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,73	0,36	н/д
1 - 5 Га	1,36	1,00	0,49	н/д
5 - 20Га	2,80	2,05	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00

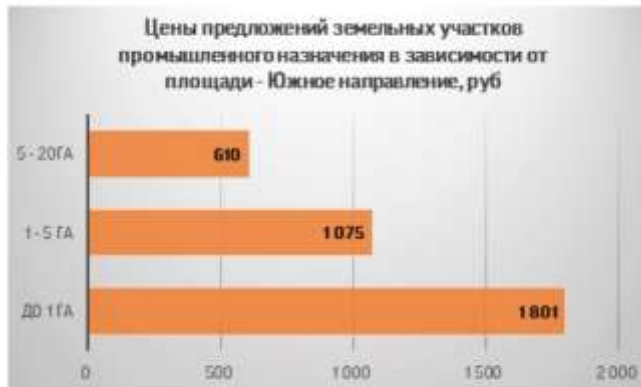




Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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





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

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

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

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

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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

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

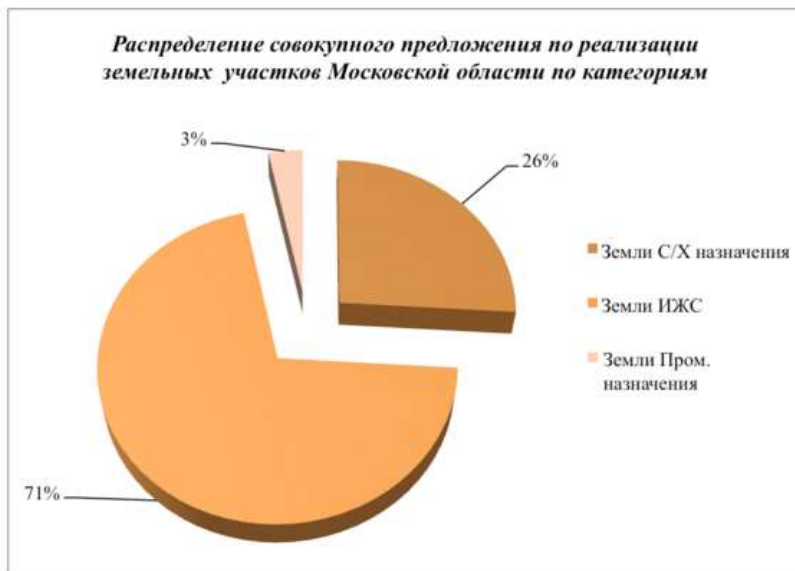


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

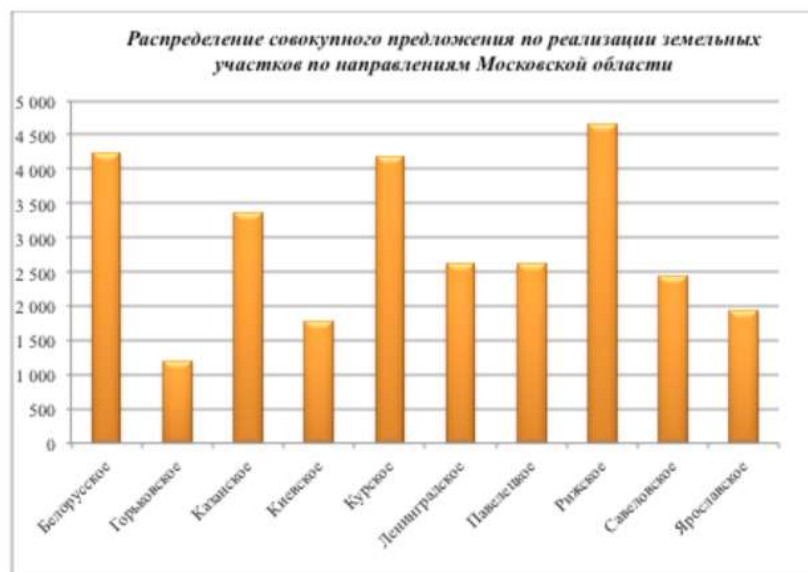


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павловское	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Самоевское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

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

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

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

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

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»

Анализ кадастровых цен земельных участков под дорогу и основных земельных участков.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:27:0000000:46 Найти

Земельные участки ¹

1. **50:27:0000000:46** Без координат границ
 обл. Московская, р-н Подольский, автодорога М2
 "Крым" от р.Пахра до р. Рогожка

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:27:0000000:46
Кад. квартал:	50:27:0000000
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, автодорога М2 "Крым" от р.Пахра до р. Рогожка
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	7 730 796,00 руб.
Уточненная площадь:	1 571 300 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Для размещения федеральной автодороги М-2 "Крым"

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:27:0020709:97 Найти

Земельные участки ¹

1. **50:27:0020709:97**
 обл. Московская, р-н Подольский, с/пос.
 Лаговское, вблизи д.Бережки

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:27:0020709:97
Кад. квартал:	50:27:0020709
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Бережки
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	12 865 612,50 руб.
Уточненная площадь:	14 625 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Под подъездную автодорогу "ОПК "Бор" - 42 км. автодороги "Крым-2"

Кадастровые стоимости земельных участков используемых под дорогу составляют: от 4,92 до 878,08 рублей за кв. м.

Таблица 2 Анализ фактических цен предложений в районе расположения объекта оценки основных земельных участков

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	1225	260	119	470	170
Цена предложения, рублей	128 625 000	130 000 000	12 630 384	150 000 000	39 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	деревня Лаговское, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, Подольск, мкр. Центральный	Московская область, городской округ Подольск, деревня Александровка	Московская область, Подольск городской округ, Покров село	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня
Описание	<p>Продажа участка земли на первой линии шоссе А-107, г.о. Подольск, деревня Лаговское, Толбино. Площадь участка - 12.25 Га, возможно межевание. Коммуникации: электричество 3000 кВт, подведен газ. Рядом прокладывается платная автодорога (ЦКАД). Есть съезд с трассы. Участок подходит под строительство заводов или складских помещений. Кадастровый номер: 50:27:0000000:129539.</p>	<p>С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок промышленного назначения 2,6 Га в промышленной зоне, расположенный в г. Подольск в 20 км от МКАД по Симферопольскому шоссе (М-2) или Варшавскому шоссе. Отличный подъезд с ул. Орджоникидзе. Категория земель- Земли населённых пунктов. Разрешенное использование- Для строительства производственной базы. Идеально подходит для строительства офисов, склада, базы. Также возможно легкое производство. Есть ПЗЗ. Коммуникации на участке: - электричество - вода - канализация - ливневка. Рядом остановки общественного транспорта. Есть разные площади. Собственность. Добро пожаловать! С ув, Галина</p>	<p>. — Срочная продажа! ТОРГИ ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА. Предложение ОГРАНИЧЕНО ВРЕМЕНЕМ прохождения ТОРГОВ до 21 июня 2021. В реализации: Земельный участок площадью 11 996,00 кв.м., располагающийся по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Александровка, кадастровый номер 50:27:0030710:195 Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны — Высокая инвестиционная выгода от покупки. Оценочная стоимость и кадастровая объекта - 14 033 760 р. значительно выше текущей цены продажи.</p>	<p>Предлагается к продаже земельный участок площадью 43000 кв.м. промышленного назначения, расположенный вдоль от Симферопольского шоссе по направлению к Москве. К участку есть проезд через село Покров, можно согласовать и обустроить съезд непосредственно с Симферопольского шоссе. Участок ровный, без перепадов высот, в границах участка имеется водоем природного происхождения (вырыт как противопожарный водоем). Можно рассматривать практически под любой вид деятельности. Есть возможность подключения газоснабжения, электричества, водоснабжения и водоотведения. Участок расположен на удалении 12 километров до МКАД.</p>	<p>Продажа земли промышленного назначения, Коледино, Подольский район, Московская область. 22 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок в технопарке Коледино. Получены ТУ на подключение газа и электричества (до 660 кВт). Возможно подключение водоснабжения и водоотведения. Дорога по границе участка. 50:27:0020709:284. Получено ГПЗУ.</p>
Источник	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_na_pervoy_linii_trassy_1_2_25_ga_lagovskoe/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/235964809/	https://www.domofond.ru/uchastok/zemli-na-prodazhu-troitskoe-3500657679	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236509306/	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_1_7_ga_koledino_podolskiy_rayon/
Цена за 1 сот. рублей	105 000	500 000	105 341	319 149	229 412

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог № 11	Аналог № 12
Площадь, сот	500	152	580	450	800	100	120
Цена предложения, рублей	184 900 000	25 080 000	55 000 000	75 000 000	25 000 000	19 000 000	4 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	Московская область, 46К-9644 Варшавское шоссе, 23 км	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, городской округ Подольск, деревня Коледино	Московская область, Подольск, ул. Станционная, 12	Московская область, Подольск, микрорайон Климовск	Подольск, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Львовский мкр
Описание	Вашему вниманию предлагается земельный участок, площадью 5 Га, (50000 кв.м.), по адресу: Москва, п Щаповское, вблизи д. Троицкое, фактическое расположение на магистральной дороге регионального значения Подольск-А-101 Москва-Малоярославец-Рославль (Варшавское шоссе в 26 км от МКАД) с права по направлению из Москвы в область между д. Ознобишино и д. Троицкое, 268 метра вдоль дороги и 192 в глубину, категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для размещения объектов торговли; Согласно ГПЗУ суммарное поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен (кв.м) - 20000. В непосредственной близости от земельного участка находятся: жилой микрорайон Кузнечики с численностью населения 37000 человек, поселение Щапово численностью 8000 человек, город Подольск численностью 328000 тысяч человек и город Климовск численностью 56 000 человек, поселения Кленово и Курилово общей численностью населения 3 800 человек. Так же следует учитывать, что круглогодично по данному участку Варшавского шоссе активно движутся дачники и садоводы. Более подробная информация по телефону.	Продажа земельного участка промышленного назначения с ГПЗУ на А-107, Дмитрово, г.о. Подольск, Москва. 37 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Асфальтированный подъезд. Возможность увеличения площади или межевание. Электричество по границе. ГПЗУ: под склады и производство.	Продается земельный участок 5,8 га промышленного назначения на трассе М2, направление - в Москву. Есть ограничения. Стоимость указана за участок. Симферопольским шоссе, в 20км от МКАД. Дополнительная информация по телефону.	Лот 291164 Предложение от Собственника! Продажа земельного участка пром назначения площадью 2,5 Га в экологически чистом районе Подольска - вблизи деревни Северово, жд станция Кутузовская под строительство производственно-складского комплекса. Участок правильной формы, имеет ровный рельеф, обеспечен-ВНИМАНИЕ!!!- функционирующими городскими коммуникациями: водоподведением и канализацией. Газорегуляторный пункт расположен в 50 метрах от границы участка. Лимиты районного облэнергобыта по электроснабжению предоставляются.	Продаем несколько земельных участков, площадью: 12 Га, 10,8 Га, 11,17 Га, 8 Га. Участки расположены между г.Климовск и д. Коледино. Хороший подъезд. Стоимость за 1 Га. В продаже есть участок вдоль трассы М2 - 5,8 Га за 65 млн.р. Пром. назначение.	Продается участок промышленного назначения в городском округе Подольск. Отличная транспортная доступность. В непосредственной близости Варшавское, Симферопольское и Калужское шоссе. По одной из границ участок отделен лесным массивом. Коммуникации по границе. Есть возможность увеличения площади. Оперативный показ.	Симферопольское шоссе 30 км от МКАД, Подольск, мкр. Львовский. Участок 1.2 га, кроме капитальных строений. Участок 1.2 га / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов. Коммуникации - электричество 63 кВт, отличная транспортная доступность; центральная канализация. Подъездная дорога: плиты. Необходимая инфраструктура: Приличное окружение. Общественный транспорт - ж/д станция Львовская в 10 минут пешком. Административная принадлежность: Московская область, городской округ Подольск (Подольский район). Симферопольское ш., 30 км от МКАД, пос. Львовский, Подольского района, 1,2 га все центральные коммуникации, категория земли населенных пунктов, свет 63 кВт, центральное водоснабжение, центральная канализация, получены ТУ на газ. Можно под парковку, стоянку, автошколу, склады, под сельхоз. назначение, кроме капитальных строений.
Источник	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1950434977	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_zemlya_s_gpzu_1_52_ga_dmitrovo_a_107/	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-podolsk-3541854269	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-3131257577	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_proizvodstvennyy_sklad_1_ga_v_podolske/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/225349540/
Цена за 1 сот, рублей	369 800	165 000	94 828	300 000	31 250	190 000	33 334
Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 31 250 до 500 000 рублей							

Анализ основных ценообразующих факторов

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

- 1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.
- 2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.
- 3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.
- 4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адм. здания	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,279	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,069
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,852	0,719	0,308	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,692	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,899	0,314	0,266	0,064
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,208	0,132	0,054
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,856	0,808	0,578	0,292	0,187	0,049
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,793	0,608	0,367	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,365	0,294	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,606	0,378	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офорта						
1.1.	Офисно-административные	РС = 342 028*(Расстояние от центра) ^{-1,138}	0,803	0,896	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 182 168*(Расстояние от центра) ^{-1,087}	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) ^{-1,112}	0,882	0,938	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 187 877*(Расстояние от центра) ^{-0,929}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) ^{-0,697}	0,840	0,916	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственное	ППА = 42 811*(Расстояние от центра) ^{-0,568}	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
2	Московская область						
	Офорта						
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) ^{-0,238}	0,779	0,882	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) ^{-0,617}	0,765	0,874	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офорта						
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) ^{-0,749}	0,828	0,910	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	Ярославль						
	Офорта						
4.1.	Производственное	РС = 10 615*(Расстояние от центра) ^{-1,027}	0,917	0,957	руб./кв. м	км.	Очень высокая

*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

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

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под напиви

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

Таблица 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	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,93	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

Таблица 54

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

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

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального

строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

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

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

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснояр	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшые города и населенные пункты									
Московский округ в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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

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

ВЫВОДЫ: Основываясь на анализе рынка недвижимости можно сделать следующий вывод: Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 31 250 до 500 000 рублей за сотку, в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования. Диапазон цен указан для основных земельных участков.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с 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.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный

участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

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

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

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. Участок предназначен для строительства подъездных путей к другим участкам.

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для строительства подъездных путей к другим участкам.

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для организации подъездных путей к другим участкам.

Земельный участок возможно использовать для размещения на нем подъездных путей к соседним участкам. Они застроены асфальтным покрытием и благоустроены.

Согласно задания на оценку.

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 3

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

Выводы:

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

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование.

Участок предназначен для строительства подъездных дорог к другим участкам. (согласно задания на оценку).

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта как подъездных дорог для других земельных участков.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расчет справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор метода расчета сравнительным подходом

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

Основная формула метода:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

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

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

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

Выбор элементов сравнения

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

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

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

Выбор и описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

Обоснование отбора объектов-аналогов:

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

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

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

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

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

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

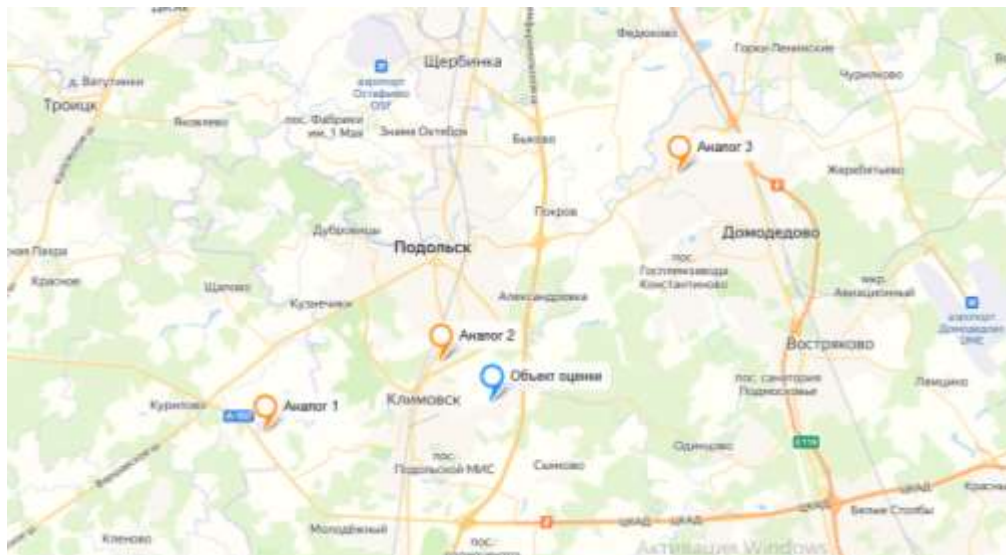


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ДО 100 СОТОК

Таблица 4

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		25 080 000	19 000 000	40 000 000
Источник информации			https://www.invst.ru/promodaja/promyshlennye_zemli/prom_zemlya_s_gpzu_1_52_ga_dmitrov_o_a_107/	https://www.invst.ru/promodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_prouizvodstvennyy_sklad_1_ga_v_podolske_	https://www.cian.ru/sale/commercial/235658040/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		12 000 000	19 000 000	40 000 000
Общая площадь, сот.	сот	до 100	152	100	200
Цена за ед. площади	руб/сот		165 000	190 000	200 000
Коэффициент вариации			9,74%		
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		165 000	190 000	200 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		165 000	190 000	200 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	177 000,00
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	177 000,00
Местоположение		деревня Коледино, Подольский район, Московская область	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область	Подольск, городской округ Подольск, Московская область шоссе:	Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, ул. Зорин Лес
Ближайший город		Подольск	Подольск	Подольск	Домодедово
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-1,27%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	174 752,10
Удаленность от МКАД		25 км	37 км	28 км	15 км
Корректировка	%		0%	0%	-14,23%
Скорректированная цена	руб/сот		146 025,00	168 150,00	149 884,88
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	до 100	152	100	200
Корректировка	%		+11%	0%	+11%
Скорректированная цена	руб/сот		162 087,75	168 150,00	166 372,21
Назначение		для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Земли под склады Земли под производство Земли под производственно-складские комплексы	Земли под склады и производство	под размещение объектов коммерческой недвижимости (склад, производство, сервисное обслуживание)
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		162 087,75	168 150,00	166 372,21
Инженерные коммуникации		по границе	По границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		162 087,75	168 150,00	166 372,21
На организацию Зон общего пользования подъездных дорог (Сервитут)		Да	Нет	Нет	Нет
Корректировка			-93,88%	-93,88%	-93,88%
Скорректированная цена	руб/сот		9 919,77	10 290,78	10 181,98
Коэффициент вариации				1,88%	
Количество корректировок			3	2	5
1/ n			0,3333333	0,5	0,2
Сумма (1/ n)			1,0333333		
Весовые коэффициенты			0,3225806	0,483871	0,1935484
Цена за ед. общей площади	руб/сот		10 150,04		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		101,50		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на цену предложения:

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

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

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

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

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

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

Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г., Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, Возможность модификации – допускается https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_region_2021

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

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

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{нг} = I_{оо} \div I_{оа}, \text{ где}$$

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

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

$I_{оа}$ – индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

Алфавитный указатель	Наименование города	Индекс города
А	Андреевка	0,70
	Апрелевка	0,80
Б	Балашиха	0,79
	Бронницы	0,51
В	Видное	0,93
	Воскресенск	0,36
Д	Волоколамск	0,37
	Дерзавский	0,88
	Дедовск	0,68
	Дмитров	0,56
	Долгопрудный	1,01
	Домодедово	0,79
П	Павловский Посад	0,42
	Пересвет	0,41
	Подольск	0,78

Таблица 5 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	деревня Коледино, Подольский район, Московская область	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область	Подольск, городской округ Подольск, Московская область шоссе:	Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, ул. Зорин Лес
Ближайший город	Подольск	Подольск	Подольск	Домодедово
Индекс города	0,78	0,78	0,78	0,79
Корректировка		0,0%	0,0%	-1,27%

Удаленность от МКАДа

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

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

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги 1,2 и объект оценки находятся в диапазоне от 20-40 км от МКАДа

Корректировка не требуется.

Согласно данным анализа рынка объект аналог 3 находится в диапазоне 1-20 км от МКАДа по южному направлению: 2410 руб./кв. м.

объект оценки находится в диапазоне от 20-40 км от МКАДа:2067 руб./кв. м.
 Корректировка составляет: $(2\ 067 \text{ руб./кв. м.}/2410 \text{ руб./кв. м.}-1)*100\% = -14,23\%$

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: 100-250 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно:152, 100, 200 сот.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.101

Таблица 33

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

Корректировка равняется $(Ca/Co-1)*100\%$

Таблица 6

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	До 100	152	100	200
Общая площадь, га	До 1	1,52	1	2
Коэффициент	1	1,11	1	1,11
Корректировка		+11%	0%	+11%

Категория земель, разрешенное использование

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

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

Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.183

Матрицы коэффициентов

Таблица 71¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
	Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
	Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
	В, К, Т, Комм	10%	-5%	-5%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
	Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%

Таблица 7

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Коэффициент электричество	1	1	1	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1
Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	1	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_{\text{э}} * K_{\text{в}} * K_{\text{к}} * K_{\text{г}}$				
Корректировка = $(C_{\text{а}} / C_{\text{оо}} - 1) * 100\%$				

Организация подъездных путей (зон общего пользования)

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)⁹, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным

⁹ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений указанных ниже факторов для оцениваемого земельного участка.

Данные приведены в таблице:

Таблица 8

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0%	25%	50%	75%	100%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень	Незначитель	Ниже	Среднее,	Выше	Значительная,

ограничения пользования	ьная, практически и не составляет препятствий для использования собственником	среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками и рынка как незначительное ограничение и при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор

	участникам и рынка, как значительн ое				
Количество наблюдений	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0	0%	0%	75%	300%
Итого	375%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	93,75%				

Источник: рассчитано Оценщиком

Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом: Вся площадь земельного участка занята ограничениями и не предназначена для использования под для размещения промышленных, складских объектов, делового центра.

Степень ограничения пользования: Данные участки не могут быть использованы в коммерческих целях. Их не предоставляется возможным использовать по их прямому назначению.

Интенсивность использования ограничений: Данные ограничения в использовании используются постоянно.

Степень влияния на распоряжение земельным участком: Наличие указанных ограничений воспринимается участниками рынка как среднее, в связи с тем, что земельные участки не предоставляется использовать по их прямому назначению.

Таким образом, корректировка на наличие ухудшающих характеристик для земельных участков была определена как доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута (-93,75%) от стоимости полезных участков под индустриальное использование.

Земли под проездами дорогами относятся к землям общего пользования.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера¹⁰, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Корректировка составляет 25% от стоимости

Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, близость к автомагистралям и подъездным путям добавляет участкам 25% к стоимости.

Стоимость земельным участков составляют 25% от стоимости основных участков, так как благодаря им увеличивается привлекательность основных участков.

¹⁰ Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,31	1,28	1,34

Дорога состоит из земельного участка и улучшений на нем. Доля земельного участка в стоимости дороги составляет:

Согласно данным сайта <https://statirelt.ru/index.php/korrektirovki-stoimosti-zemli/741->. Доля земельного участка в дороге составляет: 24%.

Земельный участок под дорогой составляет: $25\% * 24\% = 6\%$ или -94% от стоимости полезных участков под индустриальное использование.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости по состоянию на 01.07.2016 года

расчеты StatExpert на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,14	0,20	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха, коттеджи) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,19	0,27	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,19	0,29	0,24

Принимаем среднее значение между двумя методами получения корректировки.

Корректировка равна: $(93,75\% + 94\%) / 2 = 93,88\%$

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

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

Полученные результаты справедливой стоимости

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 60 000 рублей

В том числе:

Таблица 9

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка, руб. округленно
50:27:0020709:470	Коледино	577	101,50	58 565,50	60 000
ИТОГО				58 565,50	60 000

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	60 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий¹¹. 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:

¹¹ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейрослав".

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

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

Таблица 13

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, земельного участка предназначенного для промышленно- складских объектов IV-V классов, по состоянию на 23 сентября 2021 года, с учетом округления составляет:

60 000

(Шестьдесят тысяч рублей), без учета НДС¹²

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

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различия статистически незначимы). 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. Осипов



Днепропетровск
Бизнес Бизнес Букс
2007

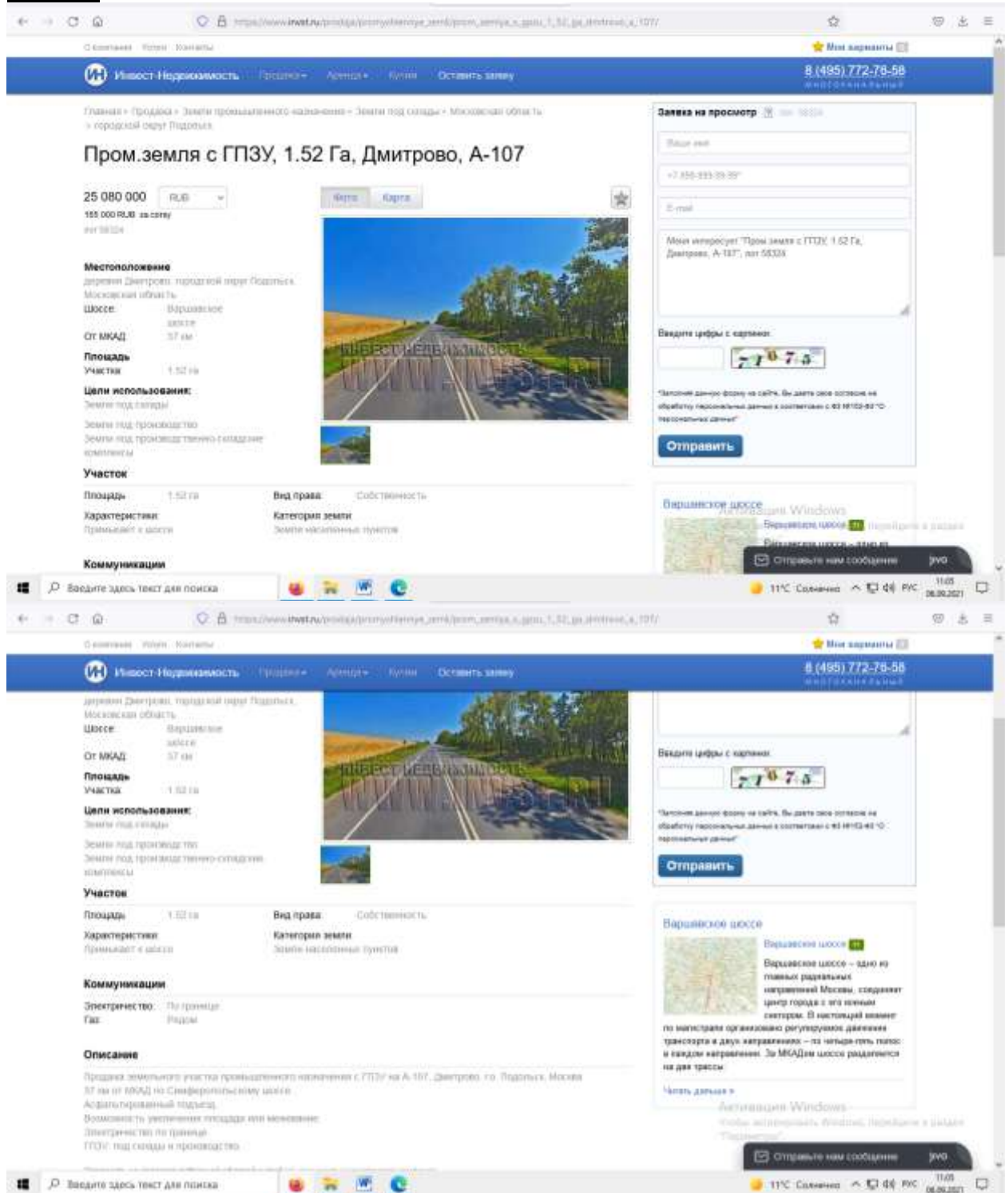
Приложение №1
 ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 16 января 2012 г. N 24/54 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ
 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ
 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
 В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ

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

СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

Аналог 1



Аналог 2

Сделка» Ипотека» Коммерция

Иновест Недвижимость | Продажа | Аренда | Купить | Оставить заявку

☎ (495) 772-78-58
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

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

Участок под производственный склад 1 Га в Подольске

19 000 000

190 000 руб за сотку
441 33478

Местоположение
Подольск, городской округ Подольск,
Московская область
Шоссе: Симферопольское шоссе (М2)
От МКАД: 20 км

Площадь:
Участка: 100 сот

Цели использования:
Земли под склады и производство

Участок

Площадь: 100 сот	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: Земля промышленность, складов
Категория земель: Земли населенных пунктов		Вид разрешенного использования: Земля промышленность, складов

Коммуникации

Электричество: По границе
Газ: По границе

Описание
Предлагается участок промышленного назначения в городском округе Подольск. Отличная транспортная доступность. В непосредственной близости от Варшавское, Симферопольское и Кашиновское шоссе. По одной из сторон участок отделен лесным массивом. Коммунальным имуществом. Есть возможность увеличения площади. Оптимальный проект.

Задача на просмотр № 53478

Ваше имя:

☎ +7 800 555 01 00*

Е-mail:

Меня интересует "Участок под производственный склад 1 Га в Подольске", lot 53478

Введите цифры с картинки:

*Данные данной формы на сайте. Вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных"

Отправить

Симферопольское шоссе (М2 трасса «Крым»)

Симферопольское шоссе (М2 трасса «Крым»)

Старьте нам сообщение

11°C Солнечно 11:00 08.08.2021

Сделка» Ипотека» Коммерция

Иновест Недвижимость | Продажа | Аренда | Купить | Оставить заявку

☎ (495) 772-78-58
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

19 000 000

190 000 руб за сотку
441 33478

Местоположение
Подольск, городской округ Подольск,
Московская область
Шоссе: Симферопольское шоссе (М2)
От МКАД: 20 км

Площадь:
Участка: 100 сот

Цели использования:
Земли под склады и производство

Участок

Площадь: 100 сот	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: Земля промышленность, складов
Категория земель: Земли населенных пунктов		Вид разрешенного использования: Земля промышленность, складов

Коммуникации

Электричество: По границе
Газ: По границе

Описание
Предлагается участок промышленного назначения в городском округе Подольск. Отличная транспортная доступность. В непосредственной близости от Варшавское, Симферопольское и Кашиновское шоссе. По одной из сторон участок отделен лесным массивом. Коммунальным имуществом. Есть возможность увеличения площади. Оптимальный проект.

Задача на просмотр № 53478

Ваше имя:

☎ +7 800 555 01 00*

Е-mail:

Меня интересует "Участок под производственный склад 1 Га в Подольске", lot 53478

Введите цифры с картинки:

*Данные данной формы на сайте. Вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных"

Отправить

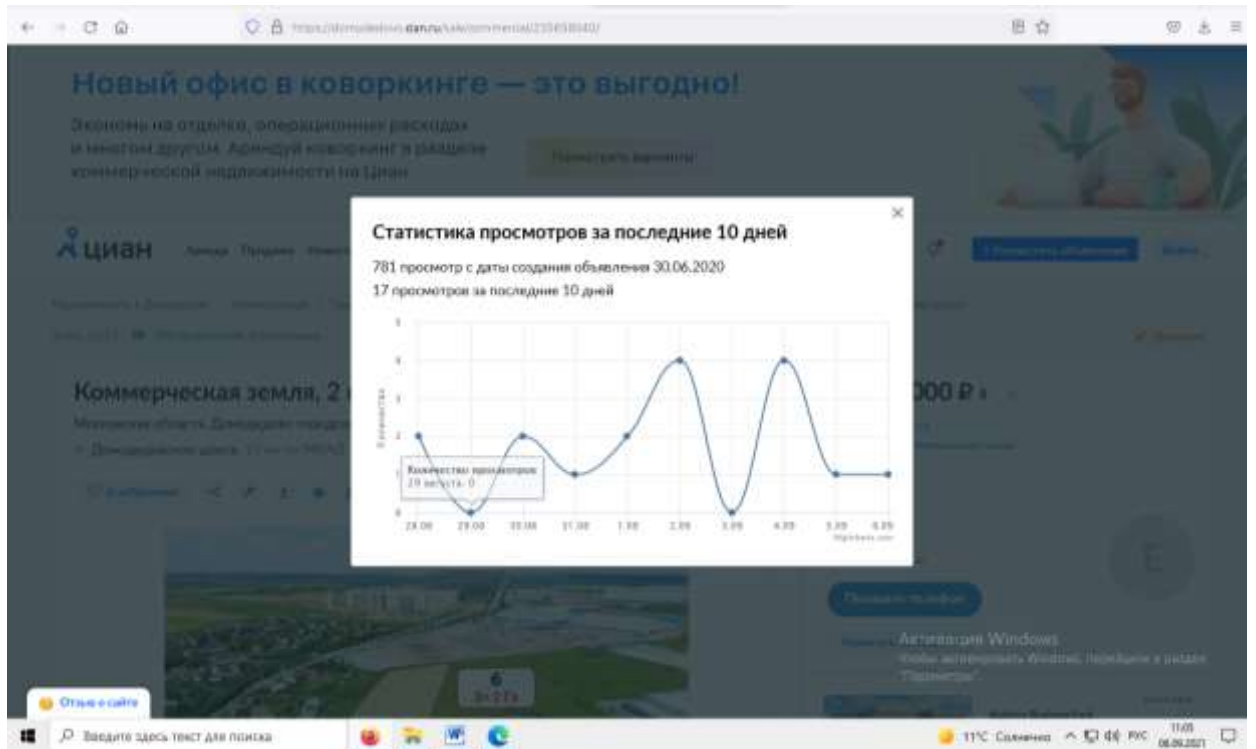
Симферопольское шоссе (М2 трасса «Крым»)

Симферопольское шоссе (М2 трасса «Крым»)

Старьте нам сообщение

11°C Солнечно 11:00 08.08.2021

Аналог 3



3 км, 15:57 • 780 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 2 га

Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, ул. Зорин Лес. [на карте](#)
 Домодедовское шоссе, 15 км от МКАД → Новожаровское шоссе, 15 км от МКАД

3 фото

40 000 000 Р
 30 000 000 Р за га

РКО
Елена Елена
 Год 12 объявлений
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Вулкан Business Park.
 Объект от 4,2 млн ₽. Бизнес-парк класса «А». Парковочные места и подземные места. Машинистка в подарок.
 +7 (495) 012-45-54

Открытие
 50 Алюминий
 30 Алюминий
 70 Алюминий
 +7 (499) 122-20-59

Участок поселений

https://domovoydolg.ru/objekt/land/23303040/

3 фото

2 га **Участок поселений**
Площадь Категория

[6] Реализация права на земельный участок под размещение объектов коммерческой недвижимости (склад, производство, сервисное обслуживание) площадью 2 Га. Участок расположен на территории производственно-логистического комплекса "Северное Домодедово". Участок обеспечен инженерными коммуникациями (электричество до 50,6 кВт, газ до 10 000 м³/ч, вода/стоки до 11000 м³/сутки). Категория - земля населенных пунктов. Участок имеет уникальное местоположение: 15 км от МКАД, 20 км от аэропорта "Домодедово" на пересечении трассы "М-4 ДОН" и Каширского шоссе. Прямое сообщение с г. Подольск, Домодедово, Щербинка. В 750 метрах строится новый жилой комплекс многоэтажной застройки "Домодедово Парк". Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	40 000 000 Р	Наши:	УСН
Ставка	2 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Открыть сайт](#) [Уведомить](#) [Пожаловаться](#)

Введите здесь текст для поиска

11°C Солнечно 11:08 08.09.2021

https://domovoydolg.ru/objekt/land/23303040/

Фотографии 02 **Описание** На карте Визуально видо Показать объявление **Коммерческая земля, 2 га**

Условия сделки

Цена	40 000 000 Р	Наши:	УСН
Ставка	2 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

ВРИ Промышленность

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Подземные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, ул. Зорин Лес
Фоское шоссе, 15 км от МКАД, Новоквашинское шоссе, 18 км от МКАД

[Открыть сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

11°C Солнечно 11:08 08.09.2021



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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательства по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

 Представитель страховой компании
 На основании Договора №66/21 от 26.01.2021г.


(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.

ПОЛИС № 022-073-005738/20

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

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

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

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования за
обязательной ответственности №417/20 от 29.05.2020г.



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

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава



(подпись) М.П.
«07» сентября 2020г.

(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.

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



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

01.04.2016

Документы-основания: • Решение №01-03-16-1 о разделе земельного участка от 09.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020709:470

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, площадь 577 кв. м . адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Коледино.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/002/2016-4754/1

Государственный регистратор

(подпись, МП)



Хубежова Э. К.

50-50/001-50/062/002/2016-4754/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Кубасова Э. К.

50-ББ № 882630