



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

**Отчет № 3 – 14/06-22
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Россия, Московская обл,
Дмитровский район, г/п Дмитров, в
районе д. Высоково, участок
расположен в южной части
кадастрового квартала 50:04:0210302

Адрес: Россия, Московская обл,
Дмитровский район, Настасьинский
с.о., дер. Маринино

**Дата оценки:
24 июня 2022 года
Дата составления отчета:
24 июня 2022 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2022

Сопроводительное письмо

24 июня 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №915 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- 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 объекты оценки – 2-х земельных участков и зданием коровника, расположенных по адресу: Россия, Московская обл. Дмитровский р-он, г.п. Дмитров, в районе д. Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:04:0210302.; Московская область, Дмитровский район, Настасьинский с.о., дер.Маринино, который являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 24 июня 2022г

Объект оценки: 1) земельный участок, общей площадью 474 139 кв. м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

Кадастровый номер соответственно:50:04:0210302:825

Расположенных по адресу: Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д. Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала50:04:0210302

2)земельный участок, общая площадь земельного участка 84 434 кв. м , Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

Кадастровый номер соответственно:50:04:0210302:826

Участок расположен по адресу: Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д. Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала50:04:0210302

3)Нежилое здание-коровник, общая площадь 1953,6 кв.м., инв. №10-15908,лит.А. Кадастровый номер: 50:04:21:00812:001

Адрес объекта: Московская область, Дмитровский район, Настасьинский с.о., дер.Маринино

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

Объекты оценки находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №24-01-22-1 от 27 января 2022 года, обязанностью арендатора является проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение)

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

Основные факты и выводы

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p>	<p>Объект оценки представляет собой:</p> <p>1) земельный участок, общей площадью 474139 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер соответственно:50:04:0210302:825 Расположенных по адресу: Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д. Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала50:04:0210302</p> <p>2)земельный участок, общая площадь земельного участка 84434 кв.м , Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер соответственно: 50:04:0210302:826 Участок расположен по адресу: Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д. Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала50:04:0210302</p> <p>3)Нежилое здание-коровник, общая площадь 1953,6 кв.м., инв. №10-15908,лит.А. Кадастровый номер: 50:04:21:00812:001 ✓ Адрес объекта: Московская область, Дмитровский район, Настасьинский с.о., дер.Маринино</p>
<p>Цель и задачи оценки:</p>	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
<p>Вид стоимости:</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))</p>
<p>Оцениваемые права:</p>	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>1)Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕ№087665 от 10 января 2014 года. 2)Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕ№087666 от 05 апреля 2013 года. 3)Копия свидетельства о государственной регистрации права 50-АД№939361 от 05 апреля 2013 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости</p>	<p>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>
<p>Основание для проведения оценки</p>	<p>Дополнением №915 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года</p>

Дата оценки	24 июня 2022 года
Период проведения оценки	24 июня 2022 года
Дата составления отчета	24 июня 2022 года
Затратный подход:	Для здания и сооружений- 850 000 рублей Для земельного участка- не применялся
Сравнительный подход:	Для здания и сооружений- Не применялся Для земельного участка- не применялся
Доходный подход:	Для здания и сооружений- Не применялся Для земельного участка- 3 980 000 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	4 830 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом для земельных участков, для строения использовался затратный подход.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

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

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 24 июня 2022 года составляет:

4 830 000 рублей.

(Четыре миллиона восемьсот тридцать тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	S, кв. м	РВИ	Стоимость, рубли
1	50:04:0210302:825	Высоково	474 139	Земельный участок ¹	3 380 000
2	50:04:0210302:826	Высоково	84 434	Земельный участок ²	600 000
3	50:04:21:00812:001	Маринино	1953,6	Нежилое здание-коровника	850 000
ИТОГО					4 830 000

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

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



В.И. Светлаков

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

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	12
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	82
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	82
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	82
3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	90
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	93
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	121
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	124
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	125

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №915 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1) земельный участок, общей площадью 474139 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер соответственно:50:04:0210302:825 Расположенных по адресу: Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д. Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала50:04:0210302</p> <p>2)земельный участок, общая площадь земельного участка 84434 кв.м , Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровые номера соответственно: 50:04:0210302:826 Участок расположен по адресу: Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д. Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала50:04:0210302</p> <p>3)Нежилое здание-коровник, общая площадь 1953,6 кв.м., инв. №10-15908,лит.А. Кадастровый номер: 50:04:21:00812:001 Адрес объекта: Московская область, Дмитровский район, Настасьинский с.о., дер.Маринино</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>1)Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕ№087665 от 10 января 2014 года.</p> <p>2)Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕ№087666 от 05 апреля 2013 года.</p> <p>3)Копия свидетельства о государственной регистрации права 50-АД№939361 от 05 апреля 2013 года.</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	<p>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>1)Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕ№087665 от 10 января 2014 года.</p> <p>2)Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕ№087666 от 05 апреля 2013 года.</p> <p>3)Копия свидетельства о государственной регистрации права 50-АД№939361 от 05 апреля 2013 года.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права:</p>

	<p>Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 10 января 2014 года сделана запись:</p> <p>1) №50-50-01/034/2013-338</p> <p>2) №50-50-01/034/2013-339</p> <p>Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 05 апреля 2013 года сделана запись:</p> <p>1) №50-50-01/006/2013-104</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	24 июня 2022 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>Со слов заказчика материалы строительства объектов оценки давно устарели. Объекты оценки имеют, как физический, так и моральный износ. Капитальный ремонт никогда не производился. Требуется ремонт.</p> <p>Общий износ составляет от 90 до 98%.</p> <p>для объекта недвижимости физический износ указан в описание объекта оценки, а моральный при расчетах.</p> <p>Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные и качественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты.</p> <p>Земельные участки, предназначены для сельскохозяйственной деятельности и другие варианты не рассматриваются. Они участвуют в севообороте.</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

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в

	единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

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

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

○ мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности

в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче

свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

○ Со слов заказчика материалы строительства объектов оценки давно устарели. Объекты оценки имеют, как физический, так и моральный износ. Капитальный ремонт никогда не производился. Требуется ремонт.

Общий износ составляет от 50 до 98%.

для каждого объекта физический износ определен в описание объекта оценки, а моральный при расчетах.

- Земельный участок участвует в севообороте.
- 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:

- Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕН№087665 от 10 января 2014 года.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 50-АД№939361 от 05 апреля 2013 года.
- Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕН№087666 от 05 апреля 2013 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) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

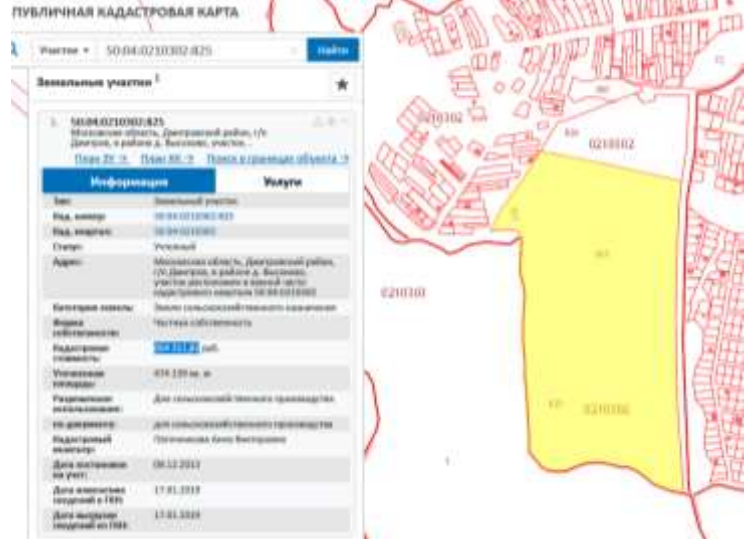
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

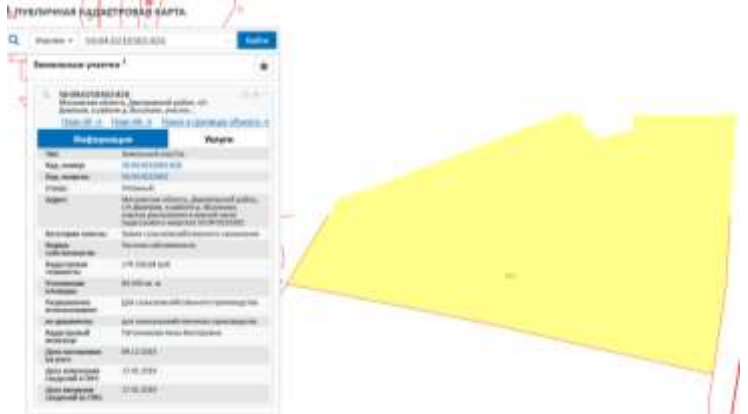
На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на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

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

Земельный участок 1	
Местоположение	Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д.Высоково
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	474 139
Кадастровый номер:	50:04:0210302:825
Кадастровая стоимость	654 311,82
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-01/034/2013-338 от 10 января 2014 года

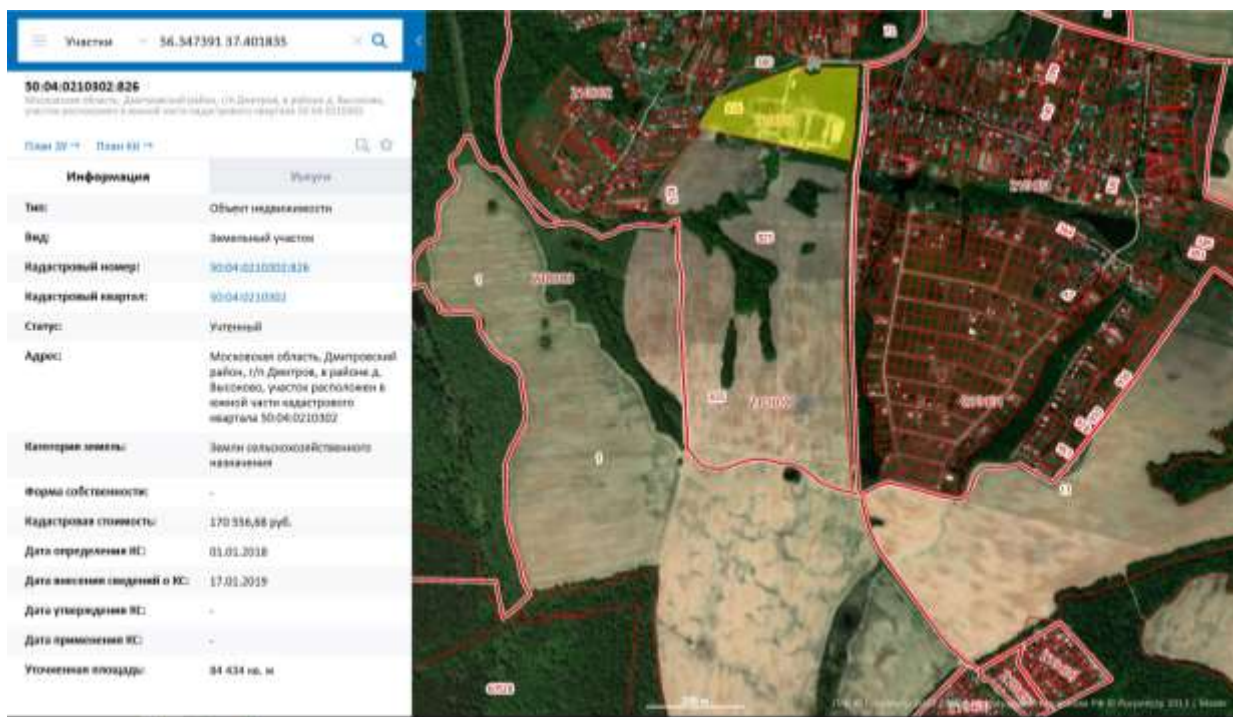
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов
Земельный участок 2	
Местоположение	Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д.Высоково
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	84434
Кадастровый номер:	50:04:0210302:826
Кадастровая стоимость	170 556,68
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-01/034/2013-338 от 10 января 2014 года

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

Характеристики		
Наименование	Нежилое здание-коровник	
Инв. номер	№10-15908,лит.А.	
Кадастровый номер:	50:04:21:00812:001	
Год постройки	1960	
Количество этажей	1	
Адрес	Московская область, Дмитровский район, Настасьинский с.о., дер.Маринино	
Размеры		
Общая площадь, по внутреннему обмеру, кв. м.	1953,6	
Строительный объем, куб. м	6251,52	
Физический износ, %	65%	
Функциональный износ, %	87,5%	
Экономическое устаревание, %	14%	
Текущее использование	коровник	
Ликвидность	низкая	
Характеристика конструктивных элементов		
Наименование	Исполнение (материалы)	Физическое состояние
Фундамент	ленточный железобетонный	трещины
Стены	сборные железобетонные	выветривание швов или трещины в штукатурке местами, коррозия металлических обделок выступающих частей
Крыша	металлическая	коррозия
Кровля	шиферная	трещины
Полы	бетонные	стирание поверхности в ходовых местах
Оконные проемы	деревянные	оконные переплеты разохлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов
Внутренние инженерные системы	отсутствуют	-

Сельскохозяйственные земли, по заявлению собственников, участвуют в севообороте. Их использование в ближайшее время возможно как сельскохозяйственные.

Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Все количественные и качественные характеристики записаны со слов заказчика.



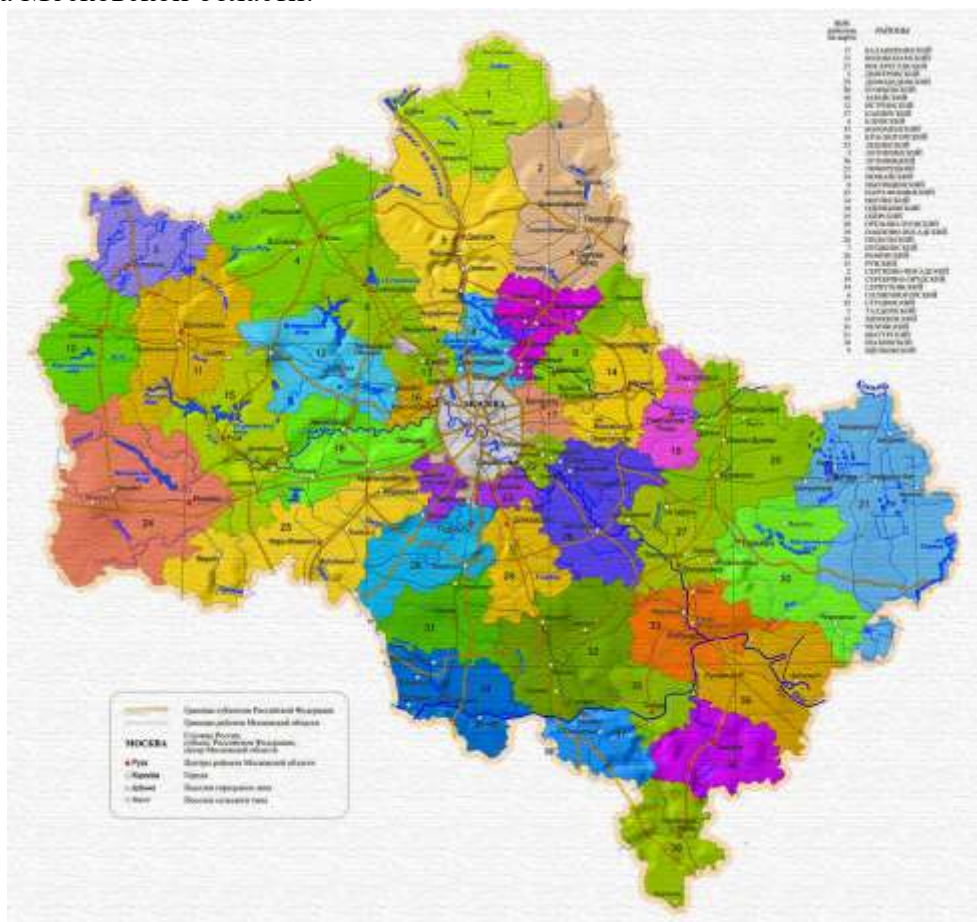
АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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



Дмитровский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на севере Московской области России.

Административный центр — город Дмитров.

Площадь — 2182,02 км². Протяжённость с севера на юг — около 70 км, с запада на восток — 40 км. Граничит с Талдомским, Сергиево-Посадским, Пушкинским, Солнечногорским и Клинским районами Московской области и городским округом Мытищи.

К северу от Дмитрова начинается Волжско-Дубненская низменность, южнее него расположена Клинско-Дмитровская гряда, максимальная отметка в 273 метра находится на юго-западе района у деревни Раково, минимальная в 113 метров на берегу Сестры.

Основные реки района: Сестра, её приток Яхрома, Волгуша и Якоть. Крупнейшие озёра — ледниковые Нерское, Долгое и Круглое находятся на юге района. С севера на юг район пересекает канал имени Москвы.

Преобладающим типом почв является дерново-подзолистый суглинистый, на севере преобладают болотные и супесчаные дерново-подзолистые, в центральной части осушённые торфяные почвы.

Климат умеренно-континентальный, средняя годовая температура +3,3 °С, средняя температура января -10... -11 °С (рекордная температура -48 °С), июля — +18 °С (рекордная +36 °С). В Дмитрове размещена метеорологическая станция Росгидромета (данные со станции).

На территории района не обнаружено ценных ископаемых, кроме строительных материалов, имеются источники минеральных вод.



Муниципально-территориальное устройство [график] [таблица] [кб]

В Дмитровском районе 401 населенный пункт в составе 5 городских и 6 сельских поселений

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населенных пунктов	Население	Площадь, кв. км
1	Городское поселение Дядьковское	пгт Дядьково	9	↘1510 ⁽¹⁾	
2	Городское поселение Дмитровское	город Дмитров	83	↗83 679 ⁽¹⁾	
3	Городское поселение Икша	пгт Икша	13	↘325 ⁽¹⁾	
4	Городское поселение Некрасовское	пгт Некрасовский	4	↗11 209 ⁽¹⁾	
5	Городское поселение Яромское	город Яромское	39	↗16 201 ⁽¹⁾	
6	Сельское поселение Большероганское	село Роганово	36	↘547 ⁽¹⁾	
7	Сельское поселение Губановское	деревня Губанка	29	↗379 ⁽¹⁾	
8	Сельское поселение Костинское	село Костино	44	↘2754 ⁽¹⁾	
9	Сельское поселение Куликовское	село Куликово	38	↗4821 ⁽¹⁾	
10	Сельское поселение Сындыковское	посёлок Роводыновское	64	↘12 815 ⁽¹⁾	
11	Сельское поселение Яютское	посёлок Посёлок совхоза «Буденновец»	49	↗5308 ⁽¹⁾	



Темпы роста экономики в 2002 и 2003 годах составили 18 и 20 % соответственно.

Промышленность дает 60 % валового регионального продукта. Наиболее развитыми отраслями являются легкая и текстильная промышленность, машиностроение и строительная индустрия. В районе производится более 480 различных видов продукции: станки,

электродвигатели, экскаваторы, строительные материалы, текстильные и трикотажные изделия, тара и упаковка, пищевые продукты, полиграфическая продукция.

Основу сельского хозяйства района составляет растениеводство. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 57,9 тыс. га, из которых 40 тыс. га — пашня. В 2002 году овощей получено 64 тыс. тонн, картофеля выращено 41 тыс. тонн. 76 % продукции производят предприятия негосударственных форм собственности. Район является важнейшим поставщиком овощей (картофеля, моркови, капусты) в Москву, удовлетворяя треть потребностей столицы. Развиты также животноводство и рыбоводство.

На территории района расположен Научно-исследовательский центр по испытаниям и доводке автотехники ФГУП «НАМИ» (НИЦИАМТ ФГУП «НАМИ») (Автополигон НАМИ).

Реализуется программа газификации сел и деревень района.

Район пересекает железная дорога Савёловского направления МЖД, имеющая три товарно-пассажирские (Дмитров, Каналстрой, Икша) и две пассажирские (Катуар, Яхроме) станции. Кроме того, через район проходят две ветки Большого кольца МЖД (станции Костино, Драчёво, Иванцево, Белый Раст, Бухарово).

Наиболее важными автомобильными дорогами в районе являются два московских кольца А108 («БМК») и А107 («ММК»), а также А104 Москва — Дубна и Р113 Москва — Рогачёво.

Канал имени Москвы обеспечивает региону выход к пяти морям, имеются две грузовые пристани в Яхроме и Дмитрове.

Протяженность автомобильных дорог — свыше 1000 км, железных — 103 км. Район имеет удачное транспортное расположение — по незагруженной дороге А104 легко доступны Москва и аэропорт Шереметьево, по автомобильным кольцам имеется выход на все радиальные автотрассы, есть удобный выход на железнодорожную сеть и, кроме того, имеется выход на речную транспортную сеть.

Дмитров — старинный русский город с более чем 850-летней историей и уникальным колоритом (о достопримечательностях города см. статью Дмитров). Всего на территории района более 200 объектов историко-культурного наследия. Среди них, помимо расположенных в Дмитрове, Николо-Пешношский монастырь и Медведева пустынь (д. Пустынь), усадьбы Ольгово, Никольское-Обольяниново, Горки, Даниловское, Удино, Храброво.

Дом Васнецова, перевезённый в 1952 в деревню Шадрино из бывшей усадьбы художника в Ваньково (куплена им в 1901). До перевозки он был обшит тёсом. В доме Васнецов написал ряд произведений, в том числе «Битва Ивана-царевича с серым волком» и «Битва русских с половцами», принимал М. В. Нестерова, В. А. Серова, И. Е. Репина, В. Д. Поленова, А. М. Васнецова и др. Несмотря на то, что дом В. М. Васнецова числился в реестре памятников архитектуры федерального значения, в связи с продажей земельного участка под коттеджную застройку дом был уничтожен. Теперь на месте памятника — частные владения.

В районе — большое количество старинных церквей. К древнейшим (помимо Успенского собора в Дмитрове и храмов монастырских комплексов) относятся Никольская (1666) в Батюшково (4 км к юго-востоку от Деденево), Успенская (1701) в Шуколово (2 км к западу от Деденево), Никольская (1704—1708) в Озерецком (в 7 км западнее Некрасовского) и Покровская (1720-е) в Ново-Карцево (4 км к северу от Ольгово). Интересны старинные торговые сёла Рогачёво и Внуково с жилыми домами конца XIX — начала XX веков и монументальными храмами конца XIX века — Никольской и Троицкой церквями.

Развита спортивная инфраструктура: парк «Экстрим» (мотокросс), Ледовый Дворец (в Дмитрове, 1500 мест), стадионы. Клинско-Дмитровская гряда создает возможность для занятий горнолыжным спортом. Работают курорты «Волен» (13 трасс с перепадом высот 70 м), «Сорочаны» (перепад высот 90 м), клуб Л. Тягачева и др. В Яхроме ежегодно проводится лыжня России с участием нескольких десятков тысяч человек. В Дмитрове — соревнования тепловых аэростатов.

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

Экономический обзор

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	1 квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Валовой внутренний продукт		103,5 ¹⁾	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ²⁾	96,0 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Апрель 2022 г.	В % к		Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.	Справочно		январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.
		апрелю 2021 г.	марту 2022 г.		апрель 2021 г. в % к апрелю 2020 г.	марту 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,4	92,7	103,0	113,7	97,0	103,3
Индекс промышленного производства		98,4	91,5	103,9	107,1	95,8	100,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	441,5	103,2	113,0	102,3	99,7	112,8	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,3	138,3	92,9	158,0	188,0	90,5	127,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,5	94,1	90,0	101,6	106,3	99,1	101,9
в том числе железнодорожного транспорта	222,6	98,7	94,9	102,6	108,2	99,2	103,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3390,6	90,3	88,7	100,1	136,3	100,4	106,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1011,6	103,1	96,8	109,1	155,4	100,9	104,9
Индекс потребительских цен		117,8	101,6	113,1	105,5	100,6	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		131,5	106,3	126,4	127,6	102,7	115,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,0	77,1	97,6	75,4	90,9	96,1	112,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	44,6	103,4	34,1	115,4	88,1	в 2,3р.

	Март 2022 г.	В % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		март 2021 г. в % к февралю 2021 г.	марту 2020 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	66757	120,9	116,4	115,0	107,7	107,8	107,2
реальная		103,6	108,2	103,1	101,8	107,1	101,6

Источник: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г).

Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

6. В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м1 после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле).

При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей).

По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	июль 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IV кв 2021	III кв 2021	II кв 2021	I кв 2021	2020
Экономическая активность														
ВВП¹	1,7	4,0	-3,0	7,2	3,5	1,3	4,1	5,6	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	-2,7
Сельское хозяйство	2,3	2,2	3,2	2,9	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	5,6	10,7	7,9	18,2	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	0,1	7,0	-9,7	23,1	3,6	2,2	5,7	3,2	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	-3,2
Платные услуги населению	9,1	14,4	3,1	60,2	11,2	7,5	11,8	14,8	14,1	10,5	14,0	48,9	-6,0	-14,6
Общественное питание	2,6	18,8	-6,4	110,6	5,9	-0,1	8,9	9,4	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	-22,4
Грузооборот транспорта	1,6	3,5	-5,9	0,0	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5	-4,9
Инвестиции в основной капитал	12,8 ²	16,5 ²			12,8				7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	-0,5
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1 ²	4,7 ²	-	-	3,1	3,6	2,6	1,9 ²	4,5 ²	2,8	2,0	5,5	1,6	3,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	15,0 ²	23,3 ²	-	-	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5 ²	11,3	9,0	11,8	7,2	7,3
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0 ²	-4,8 ²	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	-1,4
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2 ²	-5,2 ²	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	-2,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,3	0,5	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	-0,6
млн чел.	74,7	-	74,9	-	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	-
Численность занятых														
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,9	2,3	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,6	-	71,9	-	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	72,1	-	72,2	-	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	-
Численность безработных														
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-24,6	-15,2	-22,9	-29,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,1	-	3,0	-	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	-
Уровень занятости														
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,0	-	60,2	-	60,0	60,0	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9	-
Уровень безработицы														
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,2	-	4,0	-	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
SA	4,1	-	4,0	-	4,1	4,0	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² Данные за январь-март 2022 г.³ Уточненные данные за 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	июл.22	мар.22	фев.22	июн.22	2021	Iкв21	IIкв21	IIIкв21	IVкв21	2020
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	-1,9	6,8	-0,5	0,9	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	6,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,6	-4,3	-3,6	-9,3	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4	-6,0
добыча металлических руд	0,2	0,1	-1,5	-1,8	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,1	22,6	6,0	106,6	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,4	14,5	7,1	13,4	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	6,7	1,3
тяжелая промышленность	2,8	4,4	-0,9	3,3	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.														
лизинговые продукты	1,9	2,4	-2,0	1,9	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	11,9	17,5	10,6	11,5	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	-10,8	-1,3	-18,5	-0,6	-6,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	-1,1	10,6	-7,6	29,9	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-2,5	11,1	-6,5	13,0	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	-1,3	9,7	-9,4	29,8	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	1,9	12,4	-4,8	63,3	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	5,2	10,9	0,1	15,9	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	1,6	11,1	-3,9	22,4	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,6	-1,7
бумага и бумажные изделия	4,2	10,2	-2,9	8,6	6,8	0,4	6,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,8	11,2	21,3	18,1	16,5	16,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,8	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	-4,0	-10,0	-5,2	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	июл.22	мар.22	фев.22	июн.22	2021	Iкв21	IIкв21	IIIкв21	IVкв21	2020
химический комплекс	5,6	16,3	0,2	10,0	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9	8,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	1,0	7,3	-6,1	1,3	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	28,2	61,7	31,9	28,3	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,3	18,6	-0,9	26,1	7,6	5,4	10,0	7,6	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	10,1	13,7	4,8	25,6	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,6	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	5,3	4,2	3,6	14,5	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.														
металлургия	3,1	1,6	2,9	5,0	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	12,1	12,4	5,9	44,8	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,8	27,2	-0,5	4,2
машиностроительный комплекс	0,4	22,0	-6,5	48,1	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	14,4	32,0	20,3	73,0	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	-2,6	10,5	-8,2	26,6	-0,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	17,4	28,1	12,6	44,8	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7	9,6
авиационные, ракетные, космические аппараты	-27,6	-1,1	-61,5	-2,3	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	-3,1	23,3	-6,6	31,7	-1,8	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	4,1	15,3	2,9	36,5	4,5	-2,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.														
мебель	8,1	42,9	6,8	91,8	6,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	6,3	28,0	-1,4	56,2	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,8	7,5	2,7	21,4	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	7,9	2,0	7,5	-0,2	1,5	-4,2	2,0	6,8	4,5	7,8	7,9	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,3	18,5	-8,0	19,6	4,9	7,2	6,9	0,4	15,6	8,9	13,7	29,5	12,6	2,2

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.22	июл22	мар.22	фев.22	яно.22	2021	IVкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0	41,4
Курс доллара (в среднем за период)	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3	71,9
Ключевая ставка (на конец периода)	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50	4,25
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1	7,6
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	7,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2	4,6
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономики	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4	8,2
Кредиты организациям	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1	5,0
Жилищные кредиты	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4	17,9
Потребительские кредиты	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5	12,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-6,3	3,6	108,5	43,2	51,0

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.22	июл22	мар.22	фев.22	яно.22	2021	IVкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0	41,4
Курс доллара (в среднем за период)	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3	71,9
Ключевая ставка (на конец периода)	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50	4,25
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1	7,6
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	7,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2	4,6
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономики	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4	8,2
Кредиты организациям	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1	5,0
Жилищные кредиты	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4	17,9
Потребительские кредиты	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5	12,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-6,3	3,6	108,5	43,2	51,0

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 21 по 27 мая 2022 г. цены не изменились (0,00% после снижения на -0,02% неделей ранее). В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижение и по состоянию на 27 мая составили 17,35% г/г (на 20 мая: 17,51% г/г).

Продолжается снижение продовольственных цен (-0,15%) за счет ускорения дефляции на плодоовощную продукцию. Цены на непродовольственные товары росли умеренными темпами, при этом снижение цен на автомобильный бензин продолжается двенадцатую неделю подряд.

Потребительская инфляция с 21 по 27 мая

1. За неделю с 21 по 27 мая цены не изменились (0,00% после снижения на -0,02% неделей ранее). С начала месяца (за период с 1 по 27 мая) инфляция составила 0,13%, как и неделей ранее, что по-прежнему является минимальным темпом роста с 1999 года. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижение и по состоянию на 27 мая составили 17,35% г/г (на 20 мая: 17,51% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,15%. На отчетной неделе ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-2,58%). На продовольственные товары, за исключением овощей и фруктов, темпы роста цен увеличились (0,23%), вместе с тем отдельные продукты питания продолжили дешеветь (сахар, яйца, куриное мясо, свинина).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен увеличились до +0,06%. На отчетной неделе фиксируется ускорение роста цен на бытовую химию и предметы личной гигиены. Вместе с тем снизились цены на легковые автомобили (-0,04%), электро- и бытовые приборы (-0,18%), строительные материалы (-0,44%), медикаменты (-0,20%). На автомобильный бензин цены продолжают снижаться двенадцатую неделю подряд (-0,06%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,22% (снижение на -0,17% неделей ранее) при удорожании услуг внутреннего туризма на +1,36%.

Мировые рынки

5. На неделе с 20 по 27 мая на мировых рынках продовольствия цена сои выросла на 1,6%, пальмового масла – на 5,9%, говядины и свинины – на 8,2% и 1,4% (неделей ранее изменение стоимости данных товаров составило от -7,2% до +8,9%, в среднем за апрель – от -10,5% до +1,0%). Стоимость пшеницы во Франции и кукурузы стабилизировалась (+2,5% и -2,0% неделей ранее; +2,0% и +5,2% в апреле). __. Подешевели пшеница в Чикаго – на 1,0%, сахар-сырец – на 1,7% и соевое масло – на 1,7% (от -8,4% до +4,1% на прошлой неделе; от -4,8% до +3,9% в апреле).

В мае мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 23,5%.

6. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе котировки смешанных и азотных удобрений снизились на 0,4% и 10,7% (+0,8% и +1,3% неделей ранее; +0,5% и -8,2% в апреле).

В годовом выражении в мае цены на смешанные и азотные удобрения выросли на 36,5% и 71,1%.

7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду, металлический лом и арматуру выросли в среднем на 1,5%, на плоский прокат – не изменились. Неделей ранее металлический лом подорожал на 0,5%, арматура – подешевела на 1,4%, стоимость железной руды и проката оставалась стабильной. В целом за апрель цена железной руды и арматуры выросла (на 11,0% и 3,7%), а металлического лома и плоского проката – снизилась (в среднем на 1,7%).

В годовом выражении в мае стоимость фьючерсов на арматуру выросла на 8,6%, на железную руду, металлический лом и плоский прокат – уменьшилась в среднем на 15,5%.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 МАЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 27 май							2021 год
	Вес, %	в/в	с начала месяца	21 - 27 май	14 - 20 май	на 27 мая (с нач. года)	апрель (м/м)	май (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	17,35	0,13	0,00	-0,02	11,82	1,56	0,74
Продовольственные товары	38,1	19,69	0,08	-0,15	-0,08	13,20	2,87	0,96
- без плодоовощной продукции	33,5	19,08	0,79	0,23	0,13	11,93	3,40	0,68
- плодоовощная продукция	4,6	24,45	-4,47	-2,58	-1,45	22,45	-0,35	2,94
Непродовольственные товары	35,6	19,68	0,14	0,06	0,02	13,63	0,53	0,74
- без бензина	31,3	21,67	0,18	0,08	0,03	15,47	0,62	0,80
- бензин автомобильный	4,4	5,36	-0,19	-0,06	-0,08	0,49	-0,20	0,30
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	9,17	0,10	0,22	-0,17	2,02	0,20	0,23
Услуги (апрель)	26,3	10,87	-	-	-	-	1,07	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Баранина	0,1	12,23	0,96	0,43	0,17	8,25	2,41	2,69
Говядина	0,7	24,73	0,89	0,17	0,29	13,71	2,28	1,08
Куры	1,0	13,73	-0,89	-0,36	-0,34	3,22	2,91	0,29
Свинина	0,8	11,31	-1,03	-0,55	-0,32	1,92	-0,20	2,01
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	39,43	2,58	0,67	0,52	28,50	8,68	0,05
Хлеб	0,7	18,10	0,98	0,27	0,22	10,38	2,83	0,52
Пшено	0,0	11,87	1,13	0,21	0,28	9,97	3,80	-0,43
Мука	0,8	26,61	0,74	0,01	-0,08	14,96	2,89	0,52
Крупа гречневая	0,2	43,04	0,69	-0,27	0,34	20,77	5,15	2,71
Прочие продовольственные товары								
Соль	0,1	33,85	3,35	0,60	0,79	28,32	6,10	0,31
Рыба	0,2	8,62	0,57	0,37	-0,20	6,62	1,87	1,19
Масло подсолнечное	0,4	18,20	1,84	0,29	0,55	13,41	3,87	1,61
Чай	0,2	27,76	1,98	0,29	0,65	23,78	7,43	0,51
Молоко	1,0	24,42	0,91	0,23	0,14	14,16	4,26	0,28
Масло сливочное	0,7	26,35	0,73	0,12	0,12	14,97	3,84	0,60
Вермишель	0,1	28,36	0,22	-0,26	0,21	16,68	4,16	0,27
Сахар	0,4	61,73	-3,10	-0,93	-0,81	46,60	0,19	0,32
Яйца	0,6	-5,22	-11,90	-3,04	-3,61	-11,76	-1,29	-6,82
Детское питание								
Смеси сухие молочные	0,05	19,41	3,46	1,10	0,49	16,85	3,65	0,70
Консервы мясные	0,01	22,06	1,74	0,82	0,28	13,88	3,04	0,28
Консервы фруктово-ягодные	0,03	22,84	1,91	0,31	0,54	15,81	3,52	1,20
Консервы овощи	0,02	24,62	1,40	-0,04	0,23	17,54	4,35	0,95
Фрунтовоовощная продукция								
Картофель	0,4	38,93	10,17	2,13	2,77	40,54	9,92	15,41
Яблоки	0,6	24,79	6,00	0,96	1,98	40,08	10,65	0,14
Лук	0,1	60,28	10,49	0,95	3,41	86,25	8,70	11,31
Морковь	0,1	25,19	-1,64	-0,74	-0,80	58,23	8,30	18,75
Капуста	0,2	118,59	-17,82	-4,37	-6,16	36,75	-6,41	25,18
Томаты	0,5	20,03	-14,06	-7,96	-4,32	16,27	-14,18	-8,32
Огурцы	0,6	-13,33	-26,31	-12,28	-9,42	-29,72	-6,04	-7,89
Основные непродовольственные товары								
Автомобиль отечественный	0,9	44,97	0,01	0,00	0,00	28,64	0,20	2,19
Бензин	4,4	5,36	-0,19	-0,06	-0,08	0,49	-0,20	0,30
Автомобиль иностранный	2,4	49,82	0,40	-0,06	0,32	38,65	3,26	1,19
Медикаменты	2,2	11,28	-1,43	-0,20	-0,31	13,40	-0,88	0,32
Строительные материалы	1,2	-	-1,87	-0,44	-0,73	4,84	1,69	4,99

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 27 МАЯ

	2022 г.									21/20
	с начала мая	27.05.2022	20.05.2022	20 - 27 мая	13 - 20 мая	май (с нач. года)	май (з/з)	май (м/м)	апрель (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	9,6	425	429	-1,0	0,1	50,2	62,5	7,1	-4,8	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	5,3	445	444	0,1	2,5	40,5	60,0	2,5	2,0	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,0	306	307	-0,2	-2,0	31,0	13,4	0,3	5,2	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	7,3	568	558	1,7	4,2	14,2	18,0	-0,9	2,0	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,4	432	440	-1,7	4,1	3,9	12,2	-1,9	2,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,8	636	627	1,6	3,6	30,4	5,5	-1,2	-0,1	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	1754	1784	-1,7	-8,4	41,3	23,9	5,1	3,9	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,4	934	913	-2,3	-3,9	16,5	18,8	8,8	-5,5	75,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-3,7	1700	1605	5,9	-7,2	30,3	35,1	3,9	-10,5	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,9	3655	3379	8,2	-3,2	-0,6	16,0	0,3	1,0	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	9,4	2434	2400	1,4	8,9	35,5	-7,2	0,4	1,0	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,8	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	29,8	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-12,6	765	768	-0,4	0,8	5,7	36,5	-17,1	0,5	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-11,6	570	638	-10,7	1,3	-25,5	71,1	-20,4	-8,2	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Дальня), долл./т	5,1	143	140	2,1	0,2	35,1	-22,8	0,3	11,0	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-21,8	485	482	0,6	0,5	3,6	-1,3	-21,6	-1,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-14,0	805	790	1,8	-1,4	15,0	8,6	-13,5	3,7	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-11,4	745	746	-0,1	-0,1	-2,5	-22,5	-10,9	-1,7	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-5,9	2872	2946	-2,5	5,7	2,3	16,6	-12,4	-7,0	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-3,2	9459	9422	0,4	2,9	-2,7	-8,0	-8,0	-0,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	-11,0	28284	27973	1,1	2,6	36,3	59,4	-15,3	-11,7	33,3

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

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

**Основные экономические и социальные показатели Московской области
О социальном и экономическом положении Московской области
за январь-апрель 2022 года**

	Фактически	К
--	-------------------	----------

		соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{3,4}		
апрель 2022 года в % к марту 2022 года	90,3	x
январь-апрель 2022 года в % к январю-апрелю 2021 года	107,3	x
Оборот организаций, миллионов рублей ²	6117756,4	115,6 ⁵
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	4407,5	145,3 ³
обрабатывающие производства	1243852,5	120,1 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	135250,2	101,1 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	41280,8	115,3 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	110,9	104,2
молоко, тыс. тонн	240,8	101,8
яйца, миллионов штук	48,1	103,9
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
апрель 2022 года в % к марту 2022 года	101,72	x
апрель 2022 года в % к апрелю 2021 года	120,07	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за март 2022 года, рублей ²	72090,2	118,1
март 2022 года в % к февралю 2022 года	114,2	x
январь-март 2022 года	66547,3	113,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за март 2022 года, рублей ²	79991,1	117,6
март 2022 года в % к февралю 2022 года	114,4	x
январь-март 2022 года	73811,8	113,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую	6560,78	104,76

³ 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.

⁴ Оперативные данные.

⁵ Темп роста в фактических ценах.

⁶ К предыдущему месяцу.

корзину, в апреле 2022 года, рублей		
Численность официально зарегистрированных безработных на конец апреля 2022 года, человек	21604	110,41
Уровень зарегистрированной безработицы на конец апреля 2022 года, в процентах	0,5	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров ⁷	3513,5	132,0
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за апрель 2022 года, миллионов пассажиро-километров ²	727,4	107,4
за январь-апрель 2022 года	2645,8	114,6
апрель 2022 года в % к марту 2022 года	100,5	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 мая 2022 года, тысяч рублей	22386	в 53,7 раз ¹
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-апрель 2022 года	1096096,9	94,38
за апрель 2022 года	256726,7	81,21,3
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей ²		
за январь-апрель 2022 года	3153529,0	94,53
за апрель 2022 года	761565,6	78,21,3
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 мая 2022 года		
миллионов рублей	308650,6	91,71,3
уровень запасов, дней торговли	55	112,21
Оборот общественного питания, миллионов рублей	42744,9	97,63
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ²		
за январь-апрель 2022 года	243215,9	109,53
за апрель 2022 года	61880,4	96,01,3
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	175960,0	146,43
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁹	6066,6	248,7
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-март 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах	328706,6	137,4

⁷ Оперативные данные.

⁸ В сопоставимых ценах.

⁹ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец марта 2022 года, миллионов рублей		
дебиторская	4022685,6	97,410
кредиторская	5400059,1	102,52
в том числе просроченная	59207,4	83,62
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	212230,8	92,42
в том числе просроченная	1492,5	102,32

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.

¹⁰ К предыдущему месяцу.

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

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

- жилье (жилые здания и помещения):

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

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

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: 1 Земельный участок, земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Объекты оценки расположены: РФ, Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д. Высоково,, , коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объекты оценки расположены по адресу Объекты оценки расположены: РФ, Московская обл., Дмитровский р-он, г/п Дмитров, в районе д. Высоково,, , далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор агропромышленного комплекса Московской области

1 Тренды-2022: что ждет сельское хозяйство России в новом году

И какие ожидания по доходности у аграриев

Прошлый год прошел под «звездой» роста цен и усиления регулирования отечественного АПК. В 2022 году аграрии ожидают сохранения тенденций. И хотя сохраняются планы по наращиванию или сохранению посевов ключевых культур, аграрии входят в новый год в атмосфере нарастающей неопределенности.

Ведущие отраслевые эксперты поделились с журналом «Поле.рф» своими оценками и прогнозами.

2 Неоднозначный 2021-й

В минувшем году, с одной стороны, цены на продукцию растениеводства держались в течение всего года на высоких уровнях, с другой – доходность была ограничена экспортными пошлинами. На юге были собраны рекордные объемы многих культур, но центр страны и Поволжье из-за неблагоприятных погодных условий столкнулись с падением урожая.

В целом по России урожай зерна в 2021 году снизился почти на 10% по сравнению с предыдущим годом – до 120,7 млн тонн, в том числе урожай пшеницы снизился на 10 млн тонн, составив 75,9 млн тонн. Однако с учетом тех погодных условий, которые наблюдались позапрошлой осенью и прошлым летом, показатель достойный: по данным Центра агроаналитики, во многих регионах погода летом была даже хуже, чем в засушливых 2010-м и 2012 годах, когда урожай зерна упал до 61 млн тонн и 70,9 млн тонн соответственно. Это означает, что за прошедшее десятилетие влияние погодного фактора на урожайность снижается благодаря тому, что растениеводы активно применяют современные агротехнологии, поясняют эксперты.

Сахарной свеклы в этом сезоне, по информации Минсельхоза, убрано 40,8 млн тонн против 33,45 млн тонн годом ранее. Однако по ряду показателей качество сырья оставляет желать лучшего, поэтому выпуск сахара увеличится, по прогнозу Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР), всего до 5,6 млн тонн с 5,2 млн тонн в прошлом сезоне.

Общий валовый сбор масличных, по оценкам Минсельхоза, в 2021 году был рекордным и достиг 23 млн тонн. Урожай подсолнечника составил 15,5 млн тонн, сои – 4,8 млн тонн, рапса – 2,8 млн тонн. Причина увеличения производства – расширение площадей под этими агрокультурами.

3 2022-й: сдержанные прогнозы

В 2022 году ожидания по урожаю всех агрокультур в большинстве регионов оптимистичные. По прогнозам аналитического центра «Русагротранса» на конец первой декады декабря, валовый сбор зерна может приблизиться к 127 млн тонн. Всего, по предварительным данным Минсельхоза, озимыми засеяно 19 млн га. Площадь посевов озимых на 0,3 млн га ниже, чем годом ранее, но выше, чем в 2019-м на 0,7 млн га. И по данным Росгидромета, в декабре всего 3% посевов озимых находилось в плохом состоянии против 20% годом ранее.

В одном из главных зернопроизводящих макрорегионов – на юге России – озимыми пшеницей и рапсом засеяны рекордные площади. Ожидается рост производства не только зерновых, но и масличных. Посевы сахарной свеклы тоже могут незначительно увеличиться, и

при хороших показателях урожайности и качества агрокультуры это может привести к перепроизводству сахара. При этом рынку предложен новый инструмент регулирования – создание сахарного интервенционного фонда.

На рост себестоимости аграриев будут влиять сохраняющиеся проблемы с поставками агрохимии и важных компонентов для кормов из Китая. Из-за этого, к примеру, осенью 2021 года в 1,5-2 раза выросли цены на действующие вещества для основных гербицидов и фунгицидов.

В целом, эксперты не ожидают, что 2022 год будет для аграрной отрасли более позитивным, чем 2021-й: растущие цены на все компоненты производства, фактор непредсказуемого влияния государства на бизнес, из-за которого невозможно спрогнозировать уровень доходов предприятий и запланировать долгосрочное развитие, продолжающаяся пандемия и связанные с ней карантинные ограничения – в таких условиях сектору АПК придется работать в новом году.

Директор аналитического центра «Совэкон» Андрей Сизов:

– Судя по всему, государственное вмешательство в рынок в виде пошлин и квот, которое будет бить по доходам бизнеса, в новом году сохранится. На данный момент не приходится ждать каких-либо послаблений регулирования. Более того, стало известно, что пошлина будет ужесточена. При цене на пшеницу свыше 375 долларов за тонну она будет составлять 80% разницы между текущей ценой и базовой (200 долларов за тонну), а при цене свыше 400 долларов за тонну – 90% этой разницы.

Пошлина на зерно бессрочна, и хотя у сельхозпроизводителя есть надежда, что пошлину снимут, предпосылок для этого пока нет. При этом ожидаем существенный прирост производства пшеницы в новом сезоне. Однако связан он будет с благоприятными погодными условиями, а не с ростом инвестиций в данное направление.

Пока неизвестно, будут ли продлены действующие ограничения по масличным. Сейчас пошлина на подсолнечник составляет 50%, на сою – 20%, на рапс – 30%. По подсолнечнику эта ставка фактически является запретительной. В отличие от пошлин на зерновые, на масличные они временные, однако весьма вероятно, что масложировые заводы продолжат бороться за продление пошлин хотя бы до следующего сезона. И шансы у них в этом плане есть. Никакого противодействия лоббированию интересов маслопереработчиков со стороны сельхозпроизводителей и смежных секторов, обслуживающих интересы растениеводов, мы не видим.

К слову, животноводство, которое должно было стать одним из бенефициаров экспортных ограничений, тоже не покажет по итогам 2021 года существенного прироста. Как будет развиваться этот сектор, пока тоже непонятно, но участники сектора опасаются беспошлинного импорта, который может серьезно ударить по сектору.

В 2022 году бизнес начнет существенно ощущать последствия пошлин и больше экономить на всем. Будет уменьшаться объем вложений на гектар – меньше удобрений, проще семена, дешевле агрохимия. Техника тоже будет обновляться реже. И пока не уйдут риски, которые появились у отрасли в 2021-м, связанные с госрегулированием, инвестиции в растениеводство продолжат снижаться. Мы уже знаем о нескольких крупных замороженных проектах по строительству экспортных терминалов. Конечно, что-то будет достроено постепенно, однако существенного прорыва ждать не стоит.

Возможно, продолжит рост тепличный сектор, будут строиться новые комплексы по выращиванию овощей в закрытом грунте, особенно с учетом того, что внутренний рынок тепличными овощами еще насыщен не полностью, а стоимость этой продукции находится на высоком уровне.

Ведущий эксперт Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР) Евгений Иванов:

– В 2022 году Минсельхоз планирует нарастить посевы сахарной свеклы до 1,1 млн га, в прошлом году показатель составлял чуть более 1 млн га. Если прибавка будет 10% и более, при условии, что в 2022 году нам повезет с погодой, Россию может ожидать очередное

перепроизводство сахара, как в сезоне 2019/2020 годов, до 8 млн тонн и, соответственно, обвал цен на него.

В 2020-м и 2021-м из-за непогоды произошло снижение продуктивности до 5,6 тонны сахара с 1 га. Если в 2022 году аграрии вернуться к показателю 6,9 тонны с 1 га, то с 1,1 млн га они «снимут» 7,6 млн тонн сахара при внутреннем потреблении в 5,6 млн тонн.

На 2022 год введена квота на беспошлинный импорт 300 тыс. тонн сахара. Пока не уточняется, какой объем придется из этого количества на белый сахар, а какой на сырец. Это небольшой объем, тем не менее, решение регулятора не даст ценам внутри страны подняться слишком сильно. Выше 60 рублей за килограмм они вряд ли поднимутся в этом году при самом негативном сценарии. Однако и серьезного падения цен не будет, так как в мире нет дешевого сахара. С учетом логистики, мировых цен, валютного курса и без учета кредитных процентов, сырьевой импортный сахар на российском рынке стоит не дешевле 48-52 рублей за килограмм, начиная с августа. Цены наших производителей – 47-48 рублей за килограмм. Что касается импортного белого сахара, он может оказаться дороже сырьевой: его ввозить в нашу страну сложно из-за логистических проблем.

Производство сахарной свеклы – очень затратный процесс. Издержки на гектар составят в 2022 году не менее 130-140 тыс. рублей без НДС с учетом амортизации и доставки свеклы. Второй год сильно дорожают все компоненты производства. Сэкономить, конечно, можно, но тогда и выход сахара с гектара будет существенно меньше, а погодные риски, напротив, увеличатся.

Стоит отметить рост долларовых цен в мире и в России на удобрения, особенно на азотные, на фоне рекордных цен на природный газ в Европе. Еще один фактор, влияющий на рынок, – олимпиада в Китае в марте. Из-за подготовки к ней, а также из-за обострения «зеленой повестки», там закрыто множество производств и оборваны цепочки поставок. Например, практически все действующие вещества средств защиты растений наши производители агрохимии завозят оттуда. Сейчас Китай поднял цены на данную продукцию, и поставок приходится ждать очень долго в силу продолжающегося уже второй год коллапса в мировой логистике.

В целом, цены на сахар порядка 50 рублей за килограмм в сезоне 2021/2022 достаточно комфортны для рынка – и для потребителей, и для сохранения инвестиционной привлекательности отрасли.

Исполнительный директор Масложирового союза России Михаил Мальцев:

– По нашим прогнозам, на 2022 год ожидается увеличение посевных площадей под масличными на 4-5%. С учетом повышения культуры земледелия, а значит урожайности, валовый сбор может вырасти на 10% по сравнению с 2021 годом при благоприятных погодных условиях.

Мы рассчитываем, что государственная политика, защищающая интересы переработчиков, будет продолжена (экспортные пошлины на сырье останутся на постоянной основе, а на сою и рапс их увеличат) и сохранится рост объемов выращивания масличных культур. При этом, на наш взгляд, нужно вернуть условие, согласно которому господдержка должна оказываться на тонну сданного масличного сырья в переработку отечественным заводам, и ввести ограничение такой поддержки для сельхозпроизводителей первым триместром нового сезона – для стимулирования продаж свежего урожая масличных. Это необходимо, чтобы избежать повторения ситуации, которая сложилась сейчас с искусственным сдерживанием продаж масличных и ожидаемой лавинной загрузкой мощностей переработчиков.

Кроме того, мы предлагаем продлить действие льготных кредитов для закупки масличных культур на 2022 год по постановлению №1528 и увеличить лимит на одного заемщика. Сейчас масложировая отрасль показывает высокую эффективность использования выделяемых государством средств и стабильный прирост инвестиций в развитие производства. По нашим прогнозам, к 2024 году перерабатывающие предприятия увеличат мощности на 10% к существующим.

В последнее время на потребительском рынке наблюдается всплеск интереса к продуктам на основе растительных белков – растительные мясо и молоко, сладкие белки и другие. Увеличивается и количество их потребления. Вторым по объему производства продуктом масложировой отрасли является шрот – как раз тот самый растительный белок для дальнейшей переработки. Для нас это одно из самых перспективных направлений: в следующем году начнется массовое развитие новых проектов в этой области. А уже запущенные производства будут значительно наращивать объемы и расширять ассортимент продукции.

Вице-президент Российского зернового союза Александр Корбут:

– На АПК в 2022 году в первую очередь будут влиять меры госрегулирования. Это и пошлины, и установление максимальных цен, и квоты на беспошлинный импорт, в частности, сахара и свинины. Например, в зерновом секторе, по нашим оценкам, в сезоне 2021/2022 только за счет экспортных пошлин из карманов аграриев уйдет 240 млрд рублей. Сама пошлина составляет половину этих денег, а остальная часть – недополученный доход из-за заниженных цен на зерно, из которых зерновикам в виде субсидий обещают вернуть только 10 млрд рублей. В такой ситуации снижается стимул к инвестированию в производство, к технологическому перевооружению.

Предприятия АПК сегодня работают в условиях неопределенности, которая, по моему мнению, только нарастает. Это не лучший фон для инвестиционной деятельности, которая у нас в основном зависит от активности государства, а вот частные инвестиции относительно невелики.

Мы ожидаем в новом году усиления мер надзора, в числе которых – система прослеживаемости зерна и маркировка «Честный знак» для молочной продукции. Полагаю, что такие меры госконтроля ударят по карману потребителя, так как затраты, которые они за собой повлекут, будут перенесены в цены.

Рост цен на необходимые сельскому хозяйству ресурсы в этом году, судя по всему, продолжится. Будет сохраняться логистический кризис в Китае. С учетом того, что эта страна является основным глобальным поставщиком не только действующего вещества для СЗР, но и аминокислот, в мире и в России может возникнуть дефицит данных компонентов. Увеличение цен на металл уже в 2021-м начало сказываться на стоимости запчастей для техники. А значит, далее по цепочке в 2022-м вырастет стоимость самой техники. Ожидается рост тарифов и на автоперевозки.

Производители картофеля, ягод и плодов, возможно, снова столкнутся с дефицитом рабочей силы из-за продолжения пандемии и перманентно возникающих ограничений.

Все может измениться, если государство все же начнет бороться не с высокими ценами, а с низким уровнем доходов, поддерживая малоимущие слои населения. Сейчас же получается, что у производителей издержки растут быстрее, чем цены, и возможностей для развития своих предприятий у них становится все меньше.

Однако, несмотря на все негативные факторы, уверен, что наш агросектор продолжит жить.

Ведущий эксперт исследовательской компании Kynetec Гор Манукян:

– Можно сказать, что российское сельское хозяйство вошло в непростой сезон. Непростым он является по ряду факторов, связанных как с конъюнктурой рынка сельскохозяйственной продукции, так и с ростом цен на средства производства, например удобрения, средства защиты растений, семена, ГСМ, запасные части и т.д. С другой стороны, внутренние цены на продукцию сельского хозяйства находятся под давлением действующих с 2021 года экспортных пошлин.

С непростой ситуацией на рынке наши производители начали сталкиваться уже сейчас – в период активных закупок агроинпутов (ресурсов, используемых в сельском хозяйстве – прим. ред.), которые станут базой для производства продукции в следующем году, например семена и пестициды.

Рост цен на СЗР – процесс не новый: за последние семь лет пестициды подорожали примерно в 1,5 раза. Однако мы видим в наших исследованиях, что инвестиции в отрасль опережали рост цен. За аналогичный период затраты на гектар в среднем выросли более чем в два раза, что свидетельствует об интенсивном развитии отрасли.

Мы считаем, что в случае сохранения текущих условий, процесс интенсификации может замедлиться. Понятно, что не все хозяйства будут отказываться от использования пестицидов или значительно сокращать объем их применения, иначе они просто лишатся урожая. В первую очередь, с проблемами столкнутся хозяйства с низким развитием интенсивных агротехнологий, которые и до скачка цен балансировали на грани маржинальности.

Источник: <https://поле.рф/journal/publication/66?ysclid=l480wedm7d170645654>

РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОГО АПК В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 ГОДА

Аналитический доклад

В российском агропромышленном комплексе в последние годы отмечается устойчивая тенденция к росту. Этому способствуют усилия, предпринимаемые профильными ведомствами на национальном и региональном уровнях, и международная конъюнктура, где в новых условиях немаловажную роль играет ставка на продвижение экспорта и импортозамещение. Несмотря на пандемию, прошлый 2020 год для российского АПК оказался довольно успешным: фиксируется рост производства по основным отраслям растениеводства (7,1%) и животноводства (3,3%), а экспорт на фоне мирового продовольственного кризиса вырос на 20% по сравнению с предыдущим годом, превысив даже плановые показатели. В Минсельхозе России ожидают, что стабильное развитие отечественного АПК продолжится с ускоренными темпами. На 2021 год предусмотрено финансирование сектора в размере около 309,1 млрд рублей из средств федерального бюджета, эти средства будут распределены между госпрограммами по развитию АПК и комплексному развитию сельских территорий. Приоритетными направлениями финансирования в начале года назывались стимулирование инвестиционной деятельности, развитие подотраслей АПК и экспорт. При этом правительство планируется расширять меры государственной поддержки.

На итоговом заседании Коллегии Минсельхоза России состоявшемся 16 июня с участием курирующего сектор вице-премьера Виктории Абрамченко и министра сельского хозяйства Дмитрия Патрушева обсуждались результаты работы ведомства в прошлом году и стратегические планы на перспективу. В частности, в мае этого года утверждена новая **Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации**, рассчитанная на 10 лет (2022 – 2031 гг.) По итогам ее реализации планируется вовлечь в оборот дополнительно не менее 13,2 млн га неиспользуемых сельскохозяйственных земель, снизить износ мелиоративных систем в государственной собственности до уровня менее 30% и реализовать ряд других мероприятий. На эти цели из федерального бюджета будет выделено более 500 млрд рублей. Увеличение площади используемых земель и развитие мелиоративного комплекса отвечают долгосрочным задачам обеспечения продовольственной безопасности России.

С учетом статистических и технических ограничений, говорить о достижениях 2021 года в реальных показателях пока рано, но, по данным Минсельхоза, положительные тенденции сохраняются. Весенние полевые работы практически завершены в соответствии с планом. В этом году был увеличен сев яровых зерновых, зернобобовых культур, сахарной свеклы, масличных, увеличена закладка виноградников. В животноводстве, пищевой и перерабатывающей промышленности также предпринимаются усилия по наращиванию показателей по ряду ключевых категорий. Отдельное направление работы – **стабилизация цен** – после недавнего продовольственного кризиса в связи с ростом цен на базовые продукты (сахар, масло) находится на особом контроле. Так, например, по состоянию на начало мая 2021 год рост цен замедлился на один процентный пункт по сравнению с мартом – с 6,6% до 7,6%. В

качестве инструментов регулирования по наиболее чувствительным категориям товаров используются льготные кредиты и субсидии.

На итоговой коллегии было отмечено, что по результатам прошлого года прибыль агробизнеса увеличилась в полтора раза (76%) по сравнению с 2019 годом и достигла 625 млрд рублей. По итогам 2020 года рентабельность сельхозорганизаций составила 21%.

Развитие сельских территорий также является неотъемлемой частью прогресса в АПК. Как уже отмечалось, для этих целей существует специальная госпрограмма. В этом году ее действием планируется охватить еще 2 млн жителей страны. Под мероприятиями, направленными на развитие сельских территорий, подразумевается строительство объектов социальной инфраструктуры (дороги, больницы, школы, детские сады и т.д.), улучшение жилищных условий (в этом году это коснется еще 44 тыс семей), повышение занятости на селе.

1. Актуальные направления развития АПК и инструменты поддержки

Выступая на площадке Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ) в этом году, вице-премьер Виктория Абрамченко, курирующая этот сектор, назвала главные направления развития отечественного АПК:

- **Тотальная цифровизация** – сокращение производственных издержек за счет использования новых технологий (искусственный интеллект, блокчейн и т.д.)

- **Санитарная и ветеринарная безопасность** приобретает особую актуальность на фоне распространения новых вирусов в мировом масштабе.

- **Ускоренное научно-технологическое развитие** как необходимое условие успешной политики импортозамещения в условиях, когда участились сбои в цепочках поставок.

- Необходимость **разработки новых видов продовольствия** на фоне климатических изменений и изменения потребительских потребностей (растительное мясо, молоко и т.д.)

Продолжается разработка новых технологических решений, призванных оптимизировать процессы в сельском хозяйстве. Существует глобальный рынок агротехнологий, известный как AgTech, который развивается и в России. Например, российские агрохолдинги уже тестируют различные системы автоматизации планирования маршрутов уборки урожая в зависимости от типа выращиваемой культуры.

В мае этого года министр сельского хозяйства **Дмитрий Патрушев анонсировал создание национальной платформы цифрового сельского хозяйства**, которая призвана обеспечить взаимодействие между всеми участниками аграрного рынка. Принцип действия платформы заключается в том, что она будет аккумулировать данные из различных источников, одновременно предоставляя доступ к обобщенной информации для широкого круга сельхозпроизводителей. Для реализации инициативы необходимо, во-первых, наличие оперативных и достоверных отраслевых данных; во-вторых, разработка эффективных алгоритмов их обработки с применением современных технологий анализа больших данных и искусственного интеллекта. Ожидается, что новая платформа сможет заработать уже в течение этого года.

Кроме того, другим направлением цифровизации АПК в Минсельхозе считают предоставление возможности получения господдержки и подачи отчетности по ней в электронном виде. Уже завершена разработка т.н. Суперсервиса – информационной системы господдержки АПК, которая полностью заработает со следующего года. Сейчас процесс получения субсидий требует оформления бумажных документов. После введения нового формата сроки ожидания будут значительно сокращены. Уже начиная с 2022 года можно будет оформить в электронном виде 100% отчетности, 75% субсидий и 50% льготных кредитов.

Помимо решения организационных сложностей, планируется расширить содержательную часть финансирования АПК. Одним из значимых направлений государственной политики считается **льготное кредитование**. В январе Минсельхоз РФ утвердил новый план льготного кредитования заемщиков на 2021 год. Так, общий объем предоставляемых уполномоченным банкам средств составит 81,2 млрд рублей. Основные средства будут направлены на льготные инвестиционные кредиты (55,3 млрд рублей), а также на льготное краткосрочное кредитование (25,9 млрд рублей) для поддержки малых форм хозяйствования.

По данным Минсельхоза, к настоящему моменту кредитование сезонных полевых работ в России выросло на 18% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. К началу июня выдано средств на сумму 353,5 млрд рублей. При этом главными российскими кредиторами по-прежнему выступают «Россельхозбанк» (в этом году выдано кредитов на сумму 266,8 млрд рублей, за аналогичный период прошлого года – на 211,9 млрд рублей) и «Сбербанк» (в этом году выдано кредитов на 86,7 млрд рублей, в прошлом за этот период – на 87,7 млрд рублей).

По итогам первого квартала 2021 года «Россельхозбанк», будучи главным кредитором отечественного сельского хозяйства, наполовину увеличил объем льготного кредитования АПК. Так, участникам сектора предоставлено средств на сумму 437,1 млрд рублей, что на 10,4% выше, чем в первом квартале 2020 года. Из них 132,7 млрд рублей (30,4%) получено заемщиками по льготной ставке. Таким образом, объем льготного кредитования в текущем году вырос на 50,8%, а доля льготных кредитов в общем объеме финансирования выросла на 8,2%. Более 70% этих средств направляются крупным предприятиям, но вопрос укрепления позиций малых предприятий также стоит на повестке дня. Тем не менее банк упрощает процедуру получения кредитов для фермеров. По итогам прошлого года малым хозяйствам было выдано кредитных средств на сумму около 70 млрд рублей, что на 16% выше, чем в предшествующий период. При этом для фермеров более 80% кредитов выдается по льготной ставке.

Дополнительные меры господдержки предполагается ввести для малых сельхозпредприятий (фермерские хозяйства), которые находятся в более уязвимом положении. Как стало известно в июне, Минсельхоз получил соответствующее поручение по изучению актуальной ситуации вокруг МСП. Прежде всего, расширение инструментов поддержки рассматривается в отношении приоритетных отраслей сельского хозяйства, к которым относится экспорт и научно-технологическое развитие. В период с 2015 по 2020 гг. производство продукции фермерскими хозяйствами выросло на 60%. Это отрасль считается одной из наиболее перспективных и динамично развивающихся.

По-прежнему приоритетным направлением развития российской экономики, в том числе в сфере АПК, остается импортозамещение. Показатели импорта неизменно снижаются: с 43 млрд долларов в 2013 году до 29,7 млрд долларов в 2020 году. Тем не менее даже в текущем положении они практически совпадают с экспортом, так что говорить о решении вопроса продовольственной безопасности пока не приходится.

Модернизация материально-технической базы также входит в задачи развития отечественного АПК. **По итогам первого квартала 2021 года продажи сельскохозяйственной техники выросли на 53% и достигли показателя 32,5 млрд рублей.** Эти показатели в последние годы обеспечивались Программой государственного субсидирования производителей сельскохозяйственной техники, или «Программой 1432», инициированной в 2013 году и подразумевавшей выделение прямых субсидий производителям. Считается, что за это время доля российских производителей сельхозтехники на внутреннем рынке выросла с 24% до 52%. Несмотря на то, что ранее неоднократно анонсировалась отмена «Программы 1432», в марте этого года правительство приняло решение о расширении мер господдержки производителей техники и оборудования, в том числе сельскохозяйственной. [\[1\]](#) Максимальный размер субсидий составит 5 млн рублей – производители смогут продавать свою продукцию со скидкой 15%, при этом разница будет компенсирована государством. Главное условие заключается в обязательстве дилера выкупить продукцию у конечного покупателя, если она его не устроила. Экспорт российской сельхозтехники по итогам первого квартала 2021 года также вырос в 2,2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 3,9 млрд рублей.

В настоящее время опасения связаны с динамикой пандемии и рисками введения новых ограничений, которые могут повлиять на темпы развития АПК. Тем не менее прошлый год показал высокую адаптивность предприятий сектора.

2. Тенденции экспорта АПК

Импортозамещение и параллельное продвижение экспорта относятся к приоритетным направлениям государственной политики. **Прогнозируется, что по итогам текущего года экспорт АПК составит порядка 30 млрд долларов** – об этом заявил министр сельского хозяйства Дмитрий Патрушев на Петербургском международном экономическом форуме (ПМЭФ) в июне. Здесь стоит еще раз отметить, что по итогам 2020 года экспорт АПК вырос на 20% по сравнению с предыдущим годом и составил рекордные 30,4 млрд долларов, превысив плановые показатели. Это произошло во многом за счет мирового продовольственного кризиса на фоне пандемии коронавируса, однако при этом значительно превзойти этот показатель в короткие сроки, вероятно, не представляется возможным. Поэтому прогнозируемые показатели экспорта в этом году идентичны результатам прошлого года, что, впрочем, не является свидетельством стагнации сектора, но скорее указывает на некоторые естественные пределы роста в настоящем моменте. Ожидается, что к 2030 году российский экспорт пока достигнет показателя в 47 млрд долларов. Изначально плановый показатель оценивался на уровне 45 млрд долларов.

В прошлом году выросли показатели экспорта по всем отраслям, за исключением рыбы и морепродуктов. Экспорт мясной и молочной продукции вырос на 36,4%, зерновых – на 28,3%, масложировой продукции – на 11,9%, продукции пищевой и перерабатывающей промышленности – на 12,7%. По итогам года получено право на поставки еще в 25 стран по 41 новому виду продукции. Всего импортерами выступили 157 стран мира. В 2020 году в структуре российского экспорта АПК преобладали зерновые (34%), рыба и морепродукты (17%), масложировая продукция (16%).

Экспорт российского АПК по состоянию на июнь 2021 года оценивается на уровне около 13 млрд долларов.^[2] Основные товарные категории экспорта, как и в прошлом году, следующие – зерновые (около 3,7 млрд долларов), продукция масложировой отрасли (около 3,2 млрд долларов), рыба и морепродукты (более 2 млрд долларов), продукция пищевой и перерабатывающей промышленности (1,7 млрд долларов) и др. Как видно, тенденция к снижению доли рыбы и морепродуктов в номенклатуре экспорта сохраняется, тогда как по другим категориям товаров заметен рост в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Источник: <https://aemcx.ru/wp-content/uploads/2021/06/Оперативный-обзор-по-экспорту-продукции-АПК-13-06-2021.pdf>

Конфигурация основных регионов-поставщиков и импортеров продукции российского АПК неоднородная и зависит от отрасли. Что касается основных отраслей:

- Ключевыми импортерами российской **зерновой продукции** выступают Турция, Египет, Саудовская Аравия, Ливия и Южная Корея, а поставщиками – Ростовская область, Краснодарский край, Москва и Санкт-Петербург, Волгоградская область.

- В пятерку ведущих покупателей российской **масложировой продукции** входят Турция, Китай, Узбекистан, Норвегия, Индия. Ведущие регионы-поставщики: Ростовская, Калининградская, Белгородская области, Краснодарский край, Саратовская область.

- **Рыба и морепродукты** направляются, прежде всего, в Южную Корею, Китай, Нидерланды, Японию и Германию из Приморского края, Мурманской области, Камчатского края, Сахалинской области и Хабаровского края.

- Главными импортерами **пищевой и перерабатывающей промышленности** выступают Казахстан, Беларусь, Украина, Узбекистан, Азербайджан. Регионы-поставщики: Москва и Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская и Кемеровская области.

- И др.

Независимо от отраслевой специализации, по итогам прошлого года в первую десятку импортеров продукции российского АПК входят следующие страны: Китай, ЕС (коллективная статистика), Турция, Казахстан, Египет, Республика Корея, Беларусь, Украина, Азербайджан, Саудовская Аравия. Так или иначе, последние 20 лет Китай, Турция, страны СНГ и ЕС неизменно выступают основными покупателями российской продукции. По состоянию на середину июня 2021 года общий перечень основных импортеров остался практически

неизменным, разве что Саудовская Аравия оказалась вытеснена из первой десятки, но в нее вошел Узбекистан.

В России применяются механизмы государственной поддержки для аграриев. К инструментам господдержки относится льготное кредитование экспортеров, компенсация затрат на транспортировку продукции и компенсация затрат на сертификацию продукции. Отдельным направлением повышения конкурентоспособности российской продукции считается программа стимулирования развития производства отдельных видов масличных культур.

Началось функционирование сравнительно нового института – сельскохозяйственных атташе при посольствах России. Президент Владимир Путин подписал указ о создании сети сельхозатташе в 2019 году. В настоящее время Минсельхоз России уже направил первых представителей в страны Африки, Латинской Америки, Азии и Ближнего Востока, а в целом до конца года они появятся в 39 государствах мира.

Потенциал для роста руководство Минсельхоза видит в наращивании показателей экспорта продукции с высокой добавленной стоимостью, чья доля сейчас составляет около 15%.

По прогнозам Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (ФАО), в ближайшие годы рост мировых цен на продовольствие продолжится, как и продолжит возрастать уровень потребления. Поскольку Россия пока не достигла полной продовольственной автономии (особенно это касается категорий товаров, которые используются в производственном процессе – семена, корма и т.д.), колебания мировых цен отразятся на ситуации на внутреннем рынке.

Выводы

Таким образом, развитие российского АПК в первой половине 2020 года продолжает положительный тренд последних лет, что проявляется в высоких показателях производства, импортозамещения, экспорта, модернизации материально-технической базы, расширении механизмов господдержки и внедрении технологических инноваций. Тем не менее российский АПК подвержен глобальному воздействию – изменения климата, рост мировых цен и потребления, ограничения, связанные с пандемией. По части экспорта рекордные достижения последних лет могут привести к временной стабилизации показателей на одном уровне в течение года-двух.

В настоящее время основное внимание уделяется развитию наукоемких отраслей АПК, производству продукции с высокой добавленной стоимостью и снижению импортной зависимости по некоторым категориям таких товаров. Российские компании включаются в глобальный рынок агротехнологий и тестируют различные системы оптимизации процесса на разных стадиях.

Источник:

http://www.apecom.ru/projects/item.php?SECTION_ID=91&ELEMENT_ID=7235

Обзор рынка складских помещений в Московском регионе

Обзор рынка промышленно-складской недвижимости Москвы

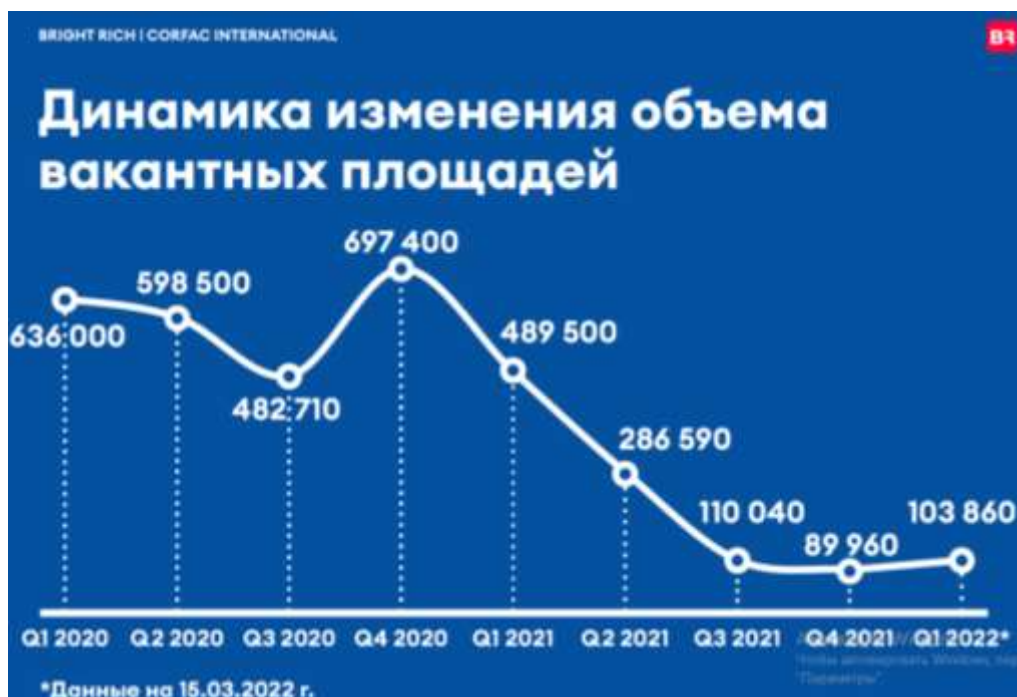
Консалтинговая компания Bright Rich | CORFAC International подвела предварительные итоги I квартала 2022 года на рынке складской и промышленной недвижимости Москвы и Московской области.

За первый квартал 2022 года объем рынка складских площадей Московского региона вырос на 179 370 кв. м. В эксплуатацию были введены распределительный центр Wildberries (Электросталь) площадью 108 388 кв. м, складской комплекс DPD на территории промышленного парка «Южные ворота» площадью 28 092 кв. м, СК «Десятое королевство» на территории «PNK Парк Пушкино» площадью 11 200 кв. м, в также склад «Новые технологии» (9 350 кв. м).

До конца года среди наиболее крупных объектов, заявленных к вводу: складской комплекс для OZON в промышленном парке «PNK парк Пушкино 2» (269 698 кв. м), «PNK

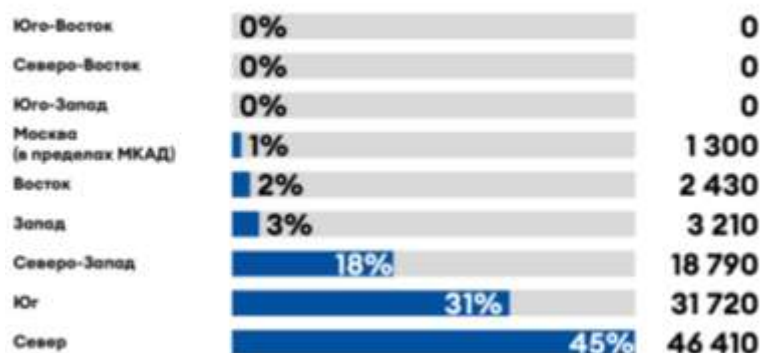
парк МКАД-М4» площадью 128 311 кв. м, складской комплекс для «СберЛогистики» в «PNK парк Пушкино 2» площадью 107 818 кв. м. Плановый показатель ввода по итогам 2022 года составлял 1 985 000 кв. м, однако, как отмечают аналитики Bright Rich | CORFAC Int., фактический показатель, вероятно, окажется меньше на 40% и более. Перенос ввода может быть связан в том числе с нарушением логистических цепочек и трудностей с поставками стройматериалов.

Объем вакансии, по данным на 15 марта 2022 года, составляет 103 860 кв. м. При этом в классе А доля незанятых площадей составляет 0,5%, в классе В – 0,6%.



Внутри МКАД готовых к въезду площадей практически нет: объем свободного предложения составляет всего 1 300 кв. м. 45% свободных площадей расположено в северном направлении за пределами МКАД (46 410 кв. м).

Географическое распределение вакантных площадей



*Данные на 15.03.2022 г.

В случае действительного ухода с рынка иностранных компаний уровень вакансии, естественно, вырастет. Тем не менее пока многие игроки заняли выжидательную позицию. Часть компаний может продолжить работу в России в качестве независимых от головного бренда организаций.

В Bright Rich | CORFAC Int. фиксируют зарождающуюся тенденцию выхода на рынок азиатских компаний, которые ранее не имели собственных складов в России и продавали товар через маркетплейсы. Кроме того, в компании прогнозируют спрос со стороны российских производителей, которые заинтересованы в том, чтобы заменить товары из «санкционного списка» российскими аналогами, и которым потребуются для этого дополнительные производственные мощности.

Ставка аренды за неполный первый квартал 2022 года выросла в классе А на 7,4%, в классе В – на 3,9%. Текущая средневзвешенная ставка аренды triple net в А-классе составляет 6 390 руб./кв. м/год, в классе В – 5 630 руб./кв. м/год. Ставка аренды растет по целому ряду причин. Это и дефицит площадей, и рост стоимости строительства, и высокая стоимость земли, и рост операционных расходов и др. Среднее значение OPEX без учета НДС к концу 2022 года, по оценке Bright Rich | CORFAC Int., составит 1 400 руб./кв. м/год в классе А и 1 150 руб./кв. м/год в классе В. При этом в ближайшее время резкого падения ставок аренды или резкого роста на фоне текущей ситуации аналитики не ожидают, однако к концу года, в случае дальнейшего роста инфляции/ИПЦ, ставка в классе А может вырасти до 7 000 руб./кв. м/год.

Евгений Титаренко, партнер Bright Rich | CORFAC Int., отмечает, что потенциальные арендаторы сейчас заинтересованы в заключении более коротких контрактов: например, на три года вместо семи лет, однако здесь необходимо понимать, что в случае более короткого договора собственник, страхуя свои риски, применяет более высокую ставку аренды.

Источник: <https://logistics.ru/skladirovanie/itogi-pervogo-kvartala-2022-goda-na-skladskom-gynke-moskvu/>

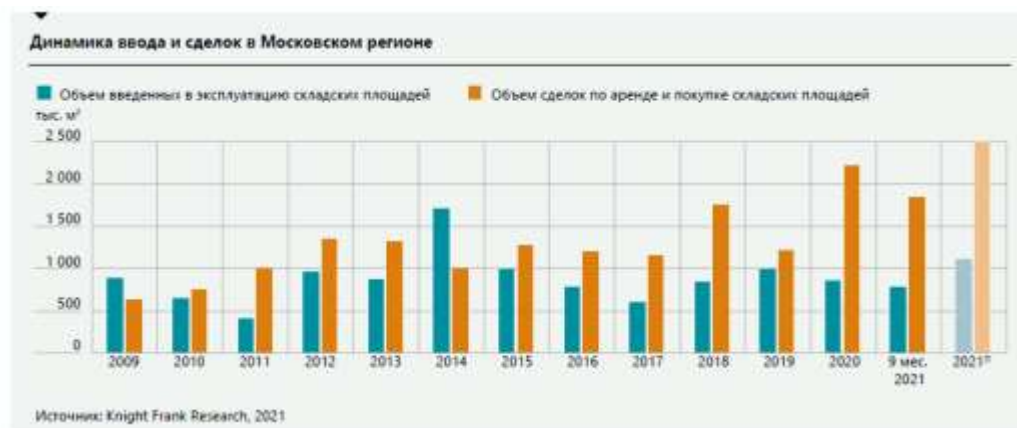
Основные выводы

- За 9 месяцев 2021 г. в Московском регионе было введено 764 тыс. м², что на 28% выше аналогичного показателя 2020 г.
- По итогам III квартала 2021 г. Доля вакантных площадей составила 0,6%.
- Общий объем спроса в столичном регионе достиг 1,86 млн м² – на 75% больше аналогичного показателя 2020 года.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе составила 4 900 руб./м²/год triple net.

Индикаторы рынка			
	III квартал 2020	III квартал 2021	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	15 804	16 805	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	599	764	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ²	1 070	1 863	▲
в том числе			
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	358	863	▲
сделки по строительству новых объектов	712	1 000	▲
Доля свободных площадей, %	2,5	0,6	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты BTS, руб./м ² /год*	4 050	4 800–5 300	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	4 000	4 900	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	1 000–1 400	1 000–1 400	▶
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	35 000–42 000	45 000–55 000	▲
* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.			
** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.			
Источник: Knight Frank Research, 2021			

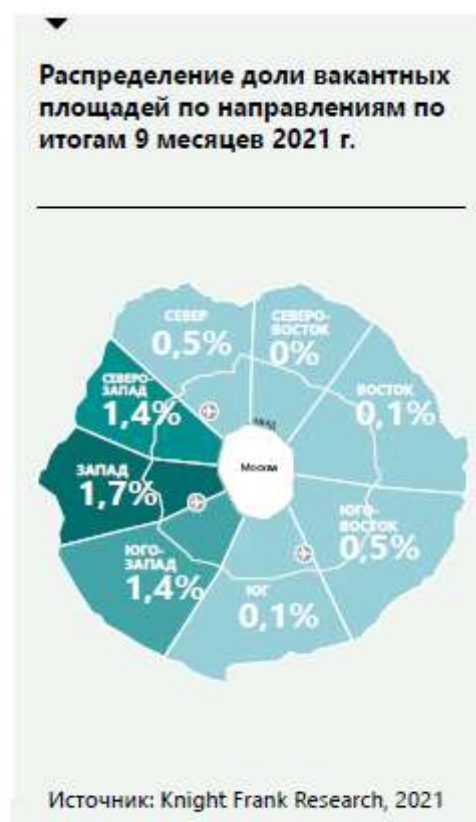
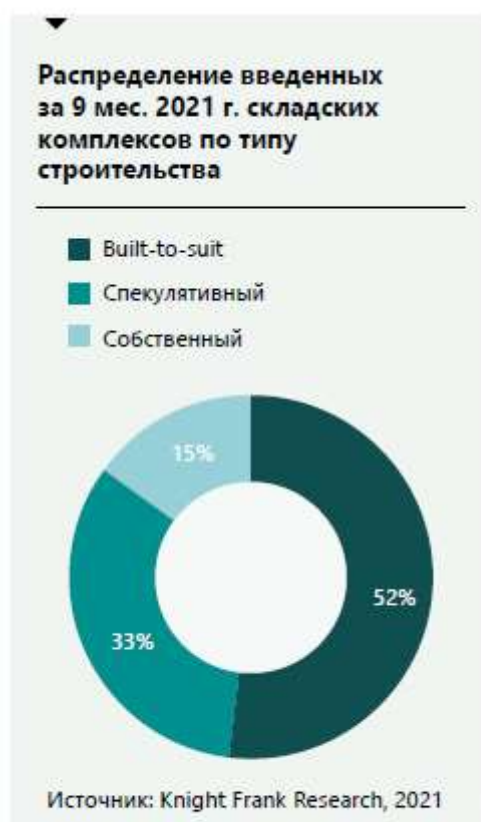
По итогам 9 месяцев 2021 г. В Московском регионе было введено 764 тыс. м² качественной складской недвижимости, что на 28% выше аналогичного показателя 2020 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 16 805 тыс. м².

В I-III кварталах 2021 г. Наибольшая доля в структуре ввода пришлась на объекты, реализованные по схеме built to suit, – 52%, что в абсолютных значениях составляет 396 тыс. м². Крупнейшим объектом стал логистический центр для онлайн-ритейлера Ozon, включающий в себя сортировочный центр фулфилмент-фабрику в складском комплексе «Ориентир Запад» площадью 154 тыс. м². 33% от общего объема ввода, или около 252 тыс. м², пришлось на объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда. Здесь стоит отметить ввод нового здания в складском комплексе «Атлант- Парк» площадью 50 тыс. м², а также ввод нового здания в индустриальном парке «Южные Врата» общей площадью 43 тыс. м²



По итогам 9 месяцев 2021 года крупнейшим объектом, построенным под собственные нужды, стала четвертая очередь распределительного центра онлайн-ритейлера Wildberries общей

площадью 54 тыс. м². Доля объектов под собственные нужды в общем объеме ввода составила 15%. По итогам III квартала 2021 года доля вакантных площадей достигла 0,6%, став минимальной с первого полугодия 2008 года, когда доля свободного предложения составляла 0,4%. В абсолютном выражении к концу III квартала на рынке оставались свободными 101 тыс. м² качественной складской недвижимости. Уменьшению доли вакантных площадей способствует стабильно высокий спрос, что впоследствии отражается на практически полной законтрактованности объектов еще на этапе строительства, а также нехватка спекулятивных объектов как существующих, так и строящихся.





По сравнению с итоговым показателем 2020 г. вакантность в Московском регионе снизилась на 1,7 п. п. В абсолютных цифрах снижение доли вакантных площадей за 9 месяцев 2021 года составило 262 тыс. м².

Наибольший объем свободного предложения отмечается на северо-западном направлении – более 28 тыс. м², или 27% от общего объема предложения на данном направлении.

Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на северо-востоке Московского региона: на данном направлении практически отсутствуют свободные площади.

Наибольшее изменение доли свободных площадей произошло на западном направлении, где доля вакантных площадей снизилась на 6,5 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. Снижение доли вакантных площадей связано в том числе с уходом с рынка складских блоков в индустриальном парке «Холмогоры» и в логопарке «Пушкино».

Незначительным ростом доли свободного предложения отметились только юго-западное направление – 0,3 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г.

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию за 9 месяцев 2021 г. на рынке складской недвижимости Московского региона

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м ²
Распределительный центр Ozon	Ориентир	154 029
Склад «ВсеИнструменты.ру»	PNK Group	92 374
Распределительный центр Wildberries	WB Development	53 500
ПСК «Атлант-Парк», корпус 33	ПСК «Атлант-Парк»	50 468
«Южные Врата»	Radius Group	43 562

Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение сделок по аренде/покупке по направлению за 9 мес. 2021



Источник: Knight Frank Research, 2021

Спрос

По итогам 9 мес. 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 1,86 млн м2, что почти на 75% больше аналогичного показателя 2020 года, когда объем сделок составил 1,07 млн м2.

Наибольший объем сделок был заключен на южном и северо-восточном направлениях Московского региона.

На южное направление пришлось 35% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 650 тыс. м2. Крупнейшими сделками на юге стали покупка компанией Ixcellerate производственно-складского комплекса «Эфес» площадью 70 тыс. м2 для размещения дата-центра.



На втором месте в структуре спроса по направлениям находится северо-восток. На него пришлось 28% от общего объема сделок, или 519 тыс. м2. Здесь стоит отметить аренду по схеме built to suit компанией Ozon 270 тыс. м2 в «PNK Парк Пушкино-2».

По итогам 9 мес. 2021 года 50% от общего объема спроса пришлось на сделки, заключенные по схеме аренды вторичных площадей. Низкая доля вакантных площадей обусловлена в первую очередь активностью компаний сектора онлайн-торговли в отношении готовых и свободных площадей.

Стоит отметить такие крупные сделки, как аренда компанией Aliexpress 55 тыс. м2 в складском комплексе «PLT-Чехов», а также аренда онлайн-ритейлером Ozon 51 тыс. м2 в логистическом парке «Истра».

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Ozon	Онлайн-торговля	PNK Парк Пушкино-2	269 698	BTS Аренда
DNS	Розничная торговля	ЛП Холмогоры	88 079	BTS Аренда
LPP	Розничная торговля	PNK Парк Жуковский	79 947	BTS Аренда
Ixcellerate	Другое	ПСК Эфес	70 534	Продажа
Aliexpress	Онлайн-торговля	ПЛТ Чехов	55 000	Аренда

Источник: Knight Frank Research, 2021

Среди сделок в формате built to suit основной объем составляют сделки с последующей арендой. Так, по итогам 9 мес. 2021 на них приходится 39% от всего объема сделок, заключенных в Московском регионе. Рост доли built to suit сделок с последующей арендой отмечается с 2019 года.

Лидирующую позицию в структуре спроса сохранил сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 34% совокупного объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет более 640 тыс. м2.

Второе место в структуре спроса занял сегмент розничной торговли – 26% от общего объема заключенных сделок, или 458 тыс. м2. Здесь стоит отметить подписание договора аренды по схеме built to suit омни-канальным ритейлером DNS в логистическом парке «Холмогоры» на 88 тыс. м2.

Коммерческие условия

Средневзвешенная ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона продолжила свой рост и по итогам девяти месяцев 2021 года составила 4 900 руб./м2/год triple net. Рост запрашиваемой ставки аренды – 21% по сравнению с итоговым показателем 2020 г., когда средне-взвешенный показатель ставки аренды составлял 4 050 руб./м2/год triple net.

На фоне крайне низкой доли вакантных площадей, а также незначительного ввода спекулятивных объектов средневзвешенная ставка аренды по направлениям выведена на основе будущих проектов.

Наивысший уровень ставки аренды отмечается на юго-западном и западном направлениях – 5 000 руб./м2/год triple net.

Наименьший уровень ставки аренды отмечается на востоке и юго-востоке Московской области – 4 400 руб./м2/год triple net.

При этом запрашиваемая ставка аренды увеличивается по мере приближения к границе МКАД. Так, например, на расстоянии 5 км от МКАД ставка аренды находится в диапазоне 5 500 – 6 500 руб./м2/год triple net.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города достигает 8 000 – 10 000 руб./м2/год triple net.

Прогноз

К концу 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 000–1 200 тыс. м2.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, сохранится низкая доля вакантных площадей и к концу 2021 г. она будет на уровне 0,3–0,5%. По итогам 2021 года ожидается рекордный за всю историю объем спроса на уровне 2,4–2,6 млн м2.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2021 г.: по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит 5 100–5 300 руб./м2/год triple net.

Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, который вынуждает девелоперов повышать ставки аренды.





Источник:

<https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/moscow-warehouse-real-estate-market-overview-for-the-2nd-quarter-of-2021>

Анализ основных ценообразующих факторов для промышленно-складской недвижимости.

«Справочник оценщика недвижимости-2020 промышленно-складской недвижимости и сходные типы объектов». «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» полная версия/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 44

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,83	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,82	0,81	0,84
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

10.3. Элемент сравнения – доступ к объекту

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

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

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89

10.4. Элемент сравнения – наличие ограждения

Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

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

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

Таблица 76

усредненные данные по России								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения
различного класса качества**

Таблица 77

высококласные производственно-складские объекты классов А, А+, В, В+								
Площадь, кв.м		аналог						
		1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000
объект оценки	1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35	1,41
	5000-7500	0,92	1,00	1,04	1,09	1,14	1,23	1,29
	7500-10000	0,88	0,96	1,00	1,04	1,09	1,18	1,23
	10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13	1,18
	15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09	1,14
	20000-50000	0,74	0,81	0,85	0,88	0,92	1,00	1,04
	>50000	0,71	0,78	0,81	0,85	0,88	0,96	1,00

Таблица 78

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)								
Площадь, кв.м		аналог						
		<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000
объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,46	1,49
	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,36
	3000-5000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,16	1,22	1,24
	5000-10000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,07	1,12	1,14
	10000-15000	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,05	1,06
	15000-20000	0,69	0,75	0,82	0,89	0,96	1,00	1,02
	>20000	0,67	0,74	0,81	0,88	0,94	0,98	1,00

11.2. Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов типа объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

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

Таблица 79

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

В таблицах 106-109 приведены значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам, матрицы коэффициентов а также границы доверительных и расширенных интервалов.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усреднённые по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,80	0,84

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 107

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,72	0,92

**Значения корректирующих коэффициентов,
усреднённые по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 130

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (классы А, А+, В, В+)	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной арендной ставки низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости(классы А, А+, В, В+)	0,71	0,70	0,72

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

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Анализ фактических цен производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки.

Помещение под производство 3 282 м² за 69 млн. руб.
 Включая НДС 11500000 руб. - 21 024 руб. за м²
 пос. Горьковское
 Московская область, Дмитровский городской округ, пос. Горьковское, 20А
 ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ НАЗНАЧЕНИЕ М.О. Дмитровский городской округ, п.Горьковское, 20 в 55 км от МКАД (границит с федеральной трассой)
 Производственные помещения 3282м2 Здание 3 этажа с земельным участком 24 сотки 1 этаж это 5000м2 производственных площадей, помещения...

Сделай заявку
 Показать телефон
 Написать сообщение
 Дмитровский Центр
 Ипотечного
 Кредитования

+7 928 332-15... В избранное Показать объявление

Помещение производство-склад
 Помещение под производство 6 050 м² за 185 млн. руб.
 Включая НДС 90833333 руб. - 27 204 руб. за м²
 пос. Горьковское
 Московская область, Дмитровский городской округ, пос. Горьковское, 20А
 Производственное назначение, кооперативы с европейским оборудованием по системе BioFree Zone Московская область, г. Дмитров, в. Горьковское, 40 км от МКАД Строение: площадь здания 4800 кв.м. материал строения: кирпич, высота потолков: 7 метров В камере драк...

Сделай заявку
 Показать телефон
 Написать сообщение
 Дмитровский Центр
 Ипотечного
 Кредитования

Открыть сайт

Своб. назнач. 125 м² за 1,4 млн. руб.
 Включая НДС 233333 руб. - 11 200 руб. за м²
 м. Алтуфьево - 40 минут на транспорте
 Московская область, м. Алтуфьево, Дмитровский городской округ, Вилла Клуб Вуоро кв. 72
 Продажа помещения свободного назначения 125м ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Сейчас сдается в аренду за 17 000 рублей в месяц. Можно сдать или использовать по собственному усмотрению Любая сфера деятельности кроме производства! Объект расположен в полкосты...

Показать телефон
 Написать сообщение

+7 968 343-36... В избранное Показать объявление

Своб. назнач. 400 м² за 18 млн. руб.
 УОН - 45 000 руб. за м²
 Дмитров
 Московская область, Дмитров, Советская улица, 12
 Предлагается помещение свободного назначения, занимающее половину здания в самом центре города, в его исторической части, в шаговой доступности от музея-заповедника Дмитровский Кремль. Помещение площадью 400 кв.м., расположено на земельном участке площадью 1370...

Показать телефон
 Написать сообщение

+7 912 099-09... В избранное Показать объявление

Своб. назнач. 61 м² за 2,6 млн. руб.
 Включая НДС 433333 руб. - 42 623 руб. за м²
 м. Алтуфьево - 30 минут на транспорте
 Московская область, Дмитров, м. Алтуфьево, улица Архитектора В.В. Белоברова, 9

Показать телефон
 Написать сообщение
 Татьяна Гаврилова

Помещение под производство 763,6 м² за 5,1 млн. руб.
 Включая НДС 880000 руб. - 6 579 руб. за м²

А. Лобня - 30 минут на транспорте
 СК на ул. Советская 3
 Московская область, м. Лобня, Дмитровский городской округ, с. Рогачево, Советская улица, 3

Акт. 43470787 Предлагю нежилой двухэтажное здание 763,6 кв.м расположенное на земельном участке 40 соток в Московской области, Дмитровском районе, с. Рогачево, ул. Советская, д.3. Административно-производственное здание требует капитального ремонта. Участок в аренде.

+7 994 222 35... [В избранное](#) [Позвонить](#)

Оставьте заявку
[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)
 Татьяна Зайцева
 Продавец

Своб. назнач. 700 м² за 6,5 млн. руб.
 УСН - 9 286 руб. за м²

Дмитров
 Московская область, Дмитров, улица 2-я Заречная, 5

* 3-х этажное здание 700 кв.м. (вместе с цокольным этажом) * с. Дмитров ул. 1-я Заречная * 7 соток под ИЖС * керамзитобетонные блоки * фундамент монолитный бетон * крыша мягкая черепица Два входа - отдельный вход с цокольным этажом. По проекту разработано мест...

+7 904 566 80... [В избранное](#) [Позвонить](#)

Оставьте заявку
[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)
 Кирилл Сити
 Продавец

Своб. назнач. 411 м² за 16 млн. руб.
 Включая НДС 2666666 руб. - 38 929 руб. за м²

Имени В.Н. Махалина мкр
 Московская область, Дмитров, Имени В.Н. Махалина мкр. 27

БИЗНЕС С ХОРОШИМ СТАРТОМ И ПЕРСПЕКТИВОЙ! Задумывались об этом? Стремительно развивающийся и расширяющийся микрорайон им.Махалина в крупнейшем населенном пункте севера Московской области с Дмитров хороший вариант для начала или продолжения стабильно прибыльной...

Купить Коммерческое Цена за кв.м. Площадь м² От собственника

Дмитров: Рядом с городом Близ филиала [Показать объекты](#) [Скрыть](#)

Область поиска

Помещение под производство 3 500 м² за 289,99 млн. руб.
 Включая НДС 4833250 руб. - 82 857 руб. за м²

Дмитров
 Московская область, Дмитров, Вязовская улица, 81

Предлагю складской комплекс категории В - 3500 м. кв. Охранение отсутствует Объект находится на севере Московской области, Дмитров, Дмитровское шоссе, в 50 м от МКАД, ТУ, коммуникации и безопасность 500кВт. Объект под охраной МЧС...

+7 912 099 35... [В избранное](#) [Позвонить](#)

Оставьте заявку
[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

Склад 21 052,8 м² за 92 млн. руб.
 Включая НДС 15226439 руб. - 4 370 руб. за м²

с. Рогачево
 Московская область, Дмитровский городской округ, с. Рогачево, Московская улица, 55

Продан СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПОГРЕБНОГО ТИПА кирпичной кладки. Земля и кровля находится в собственности. Площадь земли: 35 150 кв.м. Площадь нежилых зданий оохраняемая: 10 642 кв.м. Емкость хранения с/х продукции: более 20 тонн. Территория охраняемая, имеется...

+7 964 525 75... [В избранное](#) [Позвонить](#)

[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

Купить | Коммерческая | Цена: от до | за кв. м | Площадь: от до м² | От собственника

Дмитров

Почта, адрес, метро, район или шоссе

Рядом с парком

Цент-фитнес

Показать объекты

Сохранить

Область поиска



+7 912 099-47...

В избранном

Помалкиваться

2 недели назад



Своб. назнач. 3 500 м² за 59,9 млн. руб.
Включая НДС 993333 руб. - 17 154 руб. за м²

с. Костино
Московская область, Дмитровский городской округ, с. Костино, 29

СРОЧНО! Продается объект недвижимости - площадью 2,7 га промышленного назначения, село Костино, Дмитровский район. Земельный участок расположен в 12-ти километрах от г. Дмитрова, расстояние от МКАД до объекта составляет 70 км. Участок находится на первой линии от...

+7 912 099-47...

В избранном

Помалкиваться

📧 📞 ⋮

3 недели назад

Позвонить телефону

Написать сообщение



Помещение под производство 10 000 м² за 75 млн. руб.
УСН - 7 500 руб. за м²

Дмитров
Московская область, Дмитров, Буковская улица, 72

Номер ЛОП: 12-26. Продается производственно-складской база - 10000 кв.м. со своим земельным участком - 1 гектар / собственности. В комплекс входят следующие объекты: 1. Модуль 50x22=1100 м² - Типовой 2. Ангар арочного типа 30x20=600 м². Холодный 3. Ангар 20x12=240 м².

+7 903 666-02...

В избранном

Помалкиваться

вчера



Яхрома
Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, Советская улица

В г. Яхрома на Дмитровском шоссе продается земельный участок со строениями 1,25 га. Тент размер 30 на 48 (1500x21 2-х слойный поликарбонат) двойной на металлическом оцинкованном - здание одноэтажное (под гостиницу) 1200кв.м. Электростанция 300 кв. Центральное водоснабжение...

1200 м² 1200 м²
28 000 000 Р 33 600 000 Р

+7 901 666-05...

В избранном

Помалкиваться

вчера

Написать сообщение



Помещение под производство 2 006 м² за 30 млн. руб.
Включая НДС 4998952 руб. - 34 955 руб. за м²

д. Курово
Московская область, Дмитровский городской округ, д. Курово

Продается сельскохозяйственный имущественный комплекс, состоящий из площадки для хранения с/у техники площадью 710 м кв., ремонтной мастерской площадью 135 кв.м., гаража 655 кв.м., офиса 152 кв.м., склада 356 кв.м., технического помещения площадью 52 м кв. и т.д.

+7 901 325-14...

В избранном

Помалкиваться

📧 📞 ⋮

вчера, 18:44

Позвонить телефону



Своб. назнач. от 500 м² до 5 000 м² от 4 560 000 Р
Включая НДС 633333 руб. - от 7 600 Р за м²

д. Нелайно
Московская область, Дмитровский городской округ, д. Нелайно, 23

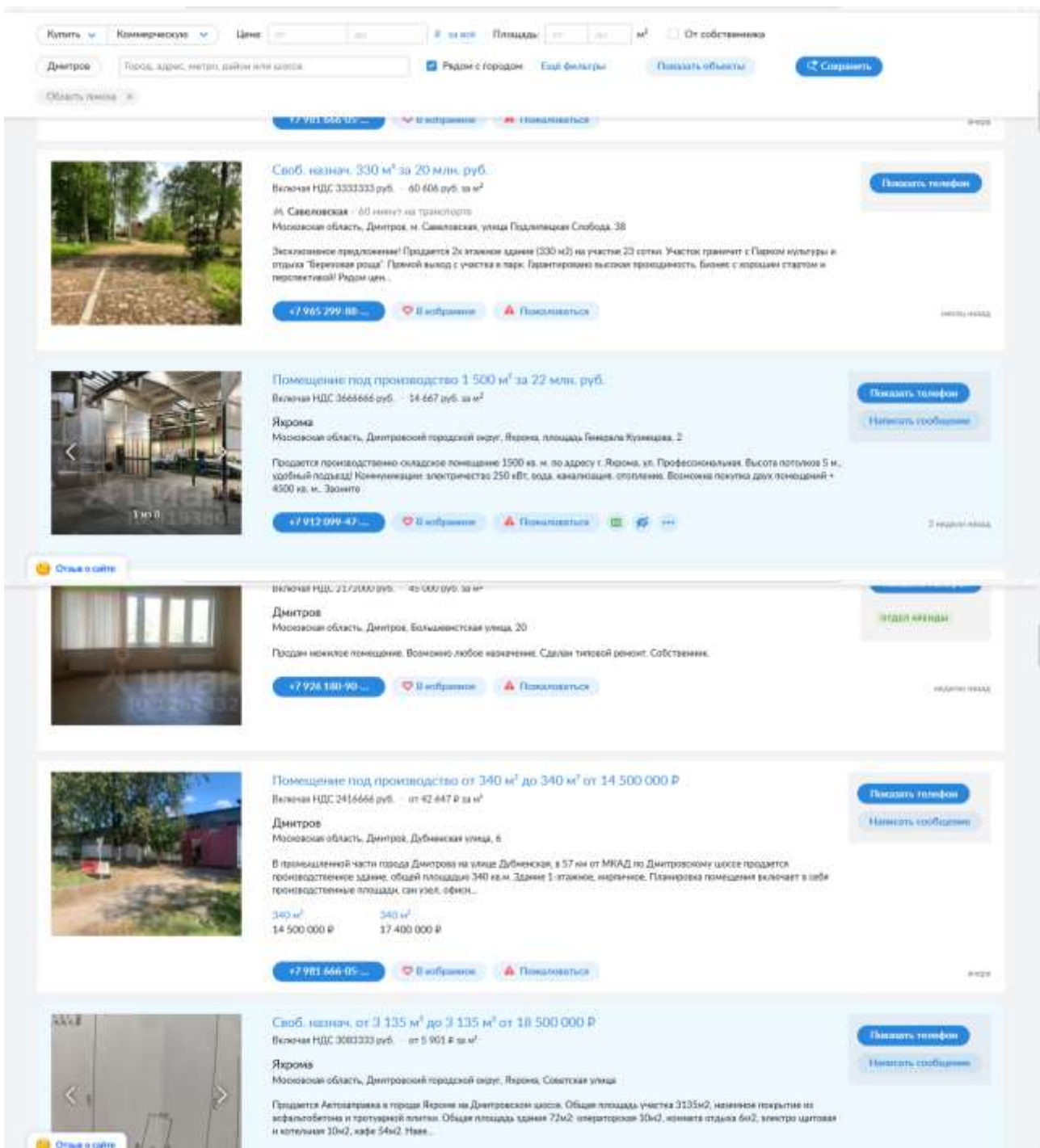
В д. Нелайно Дмитровского района, в 69 км от МКАД на Дмитровском шоссе, продается сельскохозяйственный комплекс фермерского хозяйства. Основное здание комплекса имеет площадь 3600 кв. м. Это капитальное строение, стены которого выполнены из кирпича/бетона, пол 1...

500 м² 500 м² 5000 м²
4 560 000 Р 4 560 000 Р 38 000 000 Р

Позвонить телефону

Написать сообщение

Остатье о сайте



Обзор рынка земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 МЭТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

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

Дешевеющий актив

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

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

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

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

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

изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

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

Территории для бизнеса

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

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

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

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

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство

узкопрофильных магазинов». «В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов», – добавляет Лещев.

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

Только жилье

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

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

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

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

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

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

Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://www.invst.ru> и др.

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

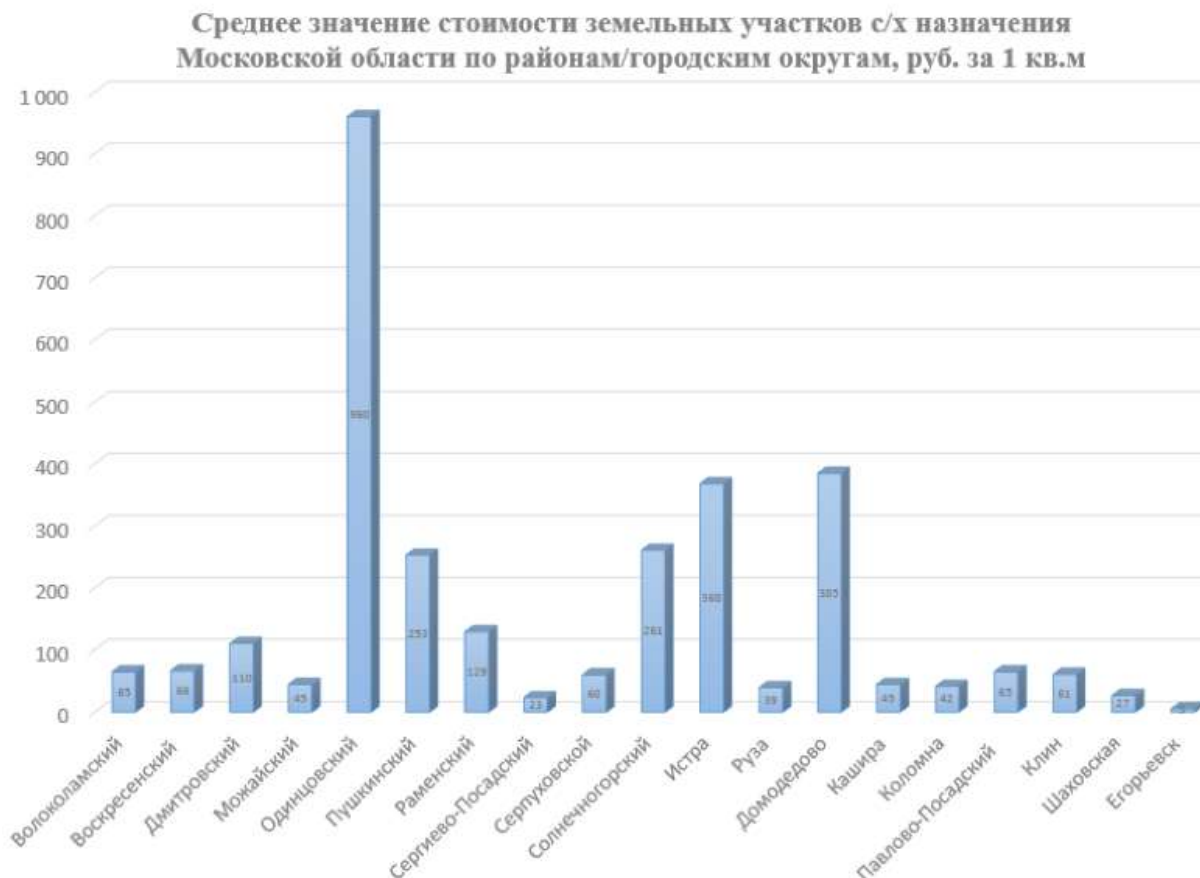
Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

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

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

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

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



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

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

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

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	50 000	980 000	110 000	5 376 400	200 000
Цена предложения, рублей	5 600 000	40 000 000	1 200 000	12 000 000	9 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Дмитровский городской округ, Ревякино деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Семеново деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Тимофеево деревня, 31	Дмитровский р-н д. Свистуха	Дмитровский р-н г. Дмитров дер. Дрочево
Описание	<p>Продаётся земельный участок 5 гектаров в 1 км от деревни Ревякино в 5км от Яхромы в 40 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Земля с/х назначения ранее выделенная под ведение фермерского хозяйства. Собственник-2. Имеется пакет документов для продажи. Участок в прекрасном месте. ровный, ранее обрабатывался, хороший подъезд. Кругом лес, рядом небольшая речушка, озеро. На участке несколько строений, которые ранее использовались для ведения своего хозяйства. Имеется своя подстанция (КТП) с выходом напряжения 40 квт. Разумный торг после просмотра. Оперативный показ.</p>	<p>Продаётся участок площадью 98 Га вблизи деревни Семеново. Участок находится на возвышенности, в окружении полноценного грибного, ягодного реликтового леса. На участке частично есть деревья-дубы, ели, сосны, березы. Также на участке есть своё озеро! Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства Возможно изменение целевого назначения и вида разрешенного использования! Можно использовать под частную усадьбу, Под сады, парники, своё хозяйство, КФХ. Развивать агротуризм и также можно получить под эти цели грант. Подъездная дорога до участка асфальтирована. Электричество и газ по границе участка, по программе не составит труда завести на участок. Вблизи находятся: горнолыжные и пляжные комплексы Сорочаны, Волен, Тягачева, спортивное-стрелковый комплекс Лисья нора, картодром Маяк, катание на воздушных шарах- клуб Аэронавт, Конюшня, Гольф клуб, усадьба Ольгово.</p>	<p>Арт. 52059766 Продаётся земельный участок. Площадь участка 1100 сот. Газон в наличии. Категория земли сельхоз назначения. Электричества нет. Воды нет. Есть газ. К объекту идёт грунтовая дорога.</p>	<p>Продаю земельный участок площадью 53764 соток, Московская область, Рогачевское шоссе, цена 12 000 000 руб.</p>	<p>Продаю земельный участок в д. Дрочево Дмитровского района Московской области 85 км от МКАД.. Участок 2000 соток на землях с/х назначения, вид разрешенного использования можно выбрать по классификатору. Собственность.</p>
Источник	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/209884893/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/272117967/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/267155695/	https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_5376400_kv_m_ploschadyu_53764_sotok_moskovskaya_dmitrovs_kiy_go_svistuha_6859466713/	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_dmitrov_dmitrovskiy_rayon_ul_der_drochevo_6796271904/
Цена за 1 кв.м.. рублей	112	40,81	10,91	2,23	4,50

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	89 000	320 000	41 600	41 600	100 000
Цена предложения, рублей	1 700 000	16 000 000	4 000 000	1 850 000	2 500 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Дмитровский р-н г. Дмитров дер. Дрочево	Московская область, Дмитровский г.о., Дмитров	Московская область, Дмитровский городской округ, село Воронов	д. Орудьево, Дмитров, Московская область	Московская область, Дмитровский городской округ, Надмошье деревня
Описание	<p>Продаётся участок 890 соток в д. Дрочево, Дмитровского района. 95 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, 35 км от г. Дмитров.</p> <p>Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для с/х производства. Участок ровный, с одной стороны примыкает к деревне, с другой - к лесному массиву.</p> <p>Электричество по границе участка, вода-самоизливная скважина практически в центре участка, отличный круглогодичный подъезд. Экологически чистое место, рядом лес. Удобный подъезд, как по Дмитровскому, так и по Рогачевскому шоссе. Кадастровый номер участка 50:04:0140203:2.</p>	<p>Продам земельный участок 32 гектара., с/х назначения.</p> <p>На участке есть готовые вымытые ямы, подходит для засыпки грунтом.</p> <p>Также для рыбного хозяйства. есть озера на участке.</p> <p>Граничит с лесополосой.</p> <p>На участке подведены электричество для подключения к столбам.</p> <p>Рассмотрю предложения по совместному использованию.</p> <p>Есть отдельные участки рядом с деревней от 1000га. Цельные, с травкой и цветочками.</p>	<p>65 км от МКАД, село Вороново. КФК. 4,16 га. Поле, по границе содовое товарищество, с другой стороны деревня.</p> <p>Электричество по границе, газ 1км.</p>	<p>Участок 416 соток рядом с городом Дмитров!. Продаётся земельный участок 416 соток в пос. Орудьево, в 5-ти км от Дмитрова, Московская область. Категория земель: сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: под крестьянско-фермерское хозяйство. Хороший подъезд, электричество по границе. ! взрослый собственник. Кадастровый номер:50:04:0130404:5054. Документы готовы к сделке. Собственность более 5-ти лет.</p>	<p>Дмитровский р-он, д. Надмошье. 10 Га. кадастровый номер 50:04:0140601:9. Денис</p>
Источник	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_89_ga_snt_dnp_2303575531/	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3200_ga_snt_dnp_361350056	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-1136699278	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-2188632924	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/250033020/
Цена за 1 кв.м.. рублей	19,10	50	96,15	44,47	25
Выводы: на основании данных о фактических ценах стоимость 1 кв.м. земель сельскохозяйственного назначения в районе расположения объекта оценки составляет от 2,23 до 112 руб.					

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны****
1.	Владивосток	Собств.	1	0,894	0,934	0,959	0,234	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	0,905	0,834	0,703	0,254	0,168	0,061
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,844	0,822	0,306	0,225	0,061
4.	Краснодар	Собств.	1	0,887	0,834	0,655	0,396	0,242	0,059
5.	Красноярск	Собств.	1	-*	0,876	0,734	0,324	0,188	0,066
6.	Москва	Собств.	1	0,921**	0,844	0,608	0,234	0,168	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,809	0,699	0,657	0,288	0,242	0,070
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,905	0,776	0,902	0,276	0,232	0,070
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,886	0,858	0,709	0,201	0,176	0,052
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,889	0,832	0,612	0,232	0,154	0,052
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,810	0,632	0,342	0,221	0,072
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,892	0,796	0,342	0,276	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,898	0,656	0,325	0,172	0,049
	Среднее по 2021 г.	Собств.	1	0,884	0,841	0,727	0,289	0,205	0,061
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.взм.	Расстояние, ед.взм.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Оферы							
1.1.	Офисно-административные	РС = 395 693*(Расстояние от центра) ^{-1,06}	0,885	0,941	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 230 071*(Расстояние от центра) ^{-1,035}	0,832	0,912	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговое	РС = 448 860*(Расстояние от центра) ^{-1,033}	0,824	0,907	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 179 122*(Расстояние от центра) ^{-0,946}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 48 183*(Расстояние от центра) ^{-0,718}	0,905	0,952	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 33 642*(Расстояние от центра) ^{-0,638}	0,621	0,788	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки	РЦ = 284 104*(Расстояние от центра) ^{-1,181}	0,815	0,903	руб./кв.м	км	Очень высокая
2 Московская область							
Оферы							
2.1.	Торговое	РС = 57 373*(Расстояние от МКАД) ^{-0,619}	0,770	0,877	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 16 613*(Расстояние от МКАД) ^{-0,665}	0,845	0,919	руб./кв. м	км.	Очень высокая
3 Ленинградская область							
Оферы							
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 224,9*(Расстояние от КАД) ^{-0,669}	0,882	0,939	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4 Ярославль							
Оферы							
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,062}	0,867	0,931	руб./кв. м	км.	Очень высокая

***Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):**

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

Источник:СРК-2021 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Цenam на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому

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

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.»(Статья 7.3К РФ), влияние данного

фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Таблица 32

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

Таблица 33

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

Таблица 54

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

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

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

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

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

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

Источник: СРК-2021 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

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

Таблица 1.3.2

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

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

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

Выводы: Предложение земельных участков в Московской области в целом значительно превышает спрос.

Наиболее сильно заметна «просадка» цен на земли сельхозназначения и на предназначенные для индивидуального жилого строительства. Участки такого формата

На основании данных о фактических ценах стоимость 1 кв. м. земель сельскохозяйственного назначения в районе расположения объекта оценки составляет от 2,23 до 112 руб.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для зданий:

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

Исходя из объема и качества имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что затратный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках затратного подхода реализован метод сравнительной единицы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) 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;

б) 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;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Исходя из специфичного и узко профильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- **Метод капитализации.** Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Исходя из специфичного и узко профильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности. Так же от использования доходного подхода Оценщик отказался, поскольку доход, генерируемый имуществом, приходится на весь комплекс имущества (недвижимое и движимое), и в данном случае оценка в рамках доходного подхода возможна только как оценка предприятия (бизнеса).

Для земельных участков:

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Данный метод применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении справедливой стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной справедливой стоимости оцениваемого объекта при определенной категории и разрешенном использовании земельного участка.

Наилучшее и 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 50% 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 25-33%. 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 наилучшее и 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 (как свободного) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для сельскохозяйственного производства.

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.

Выводы:

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

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

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

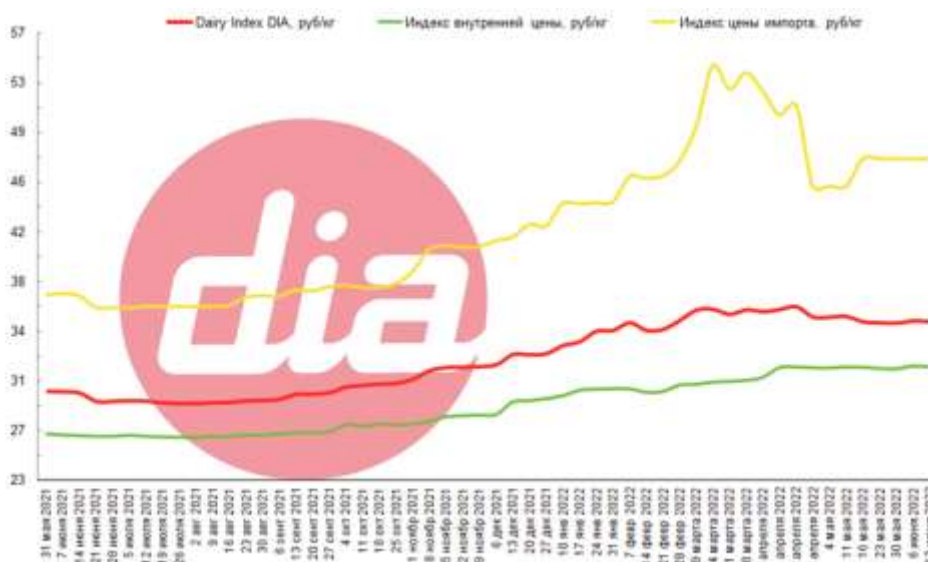
Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

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

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

Обзор рынка молока

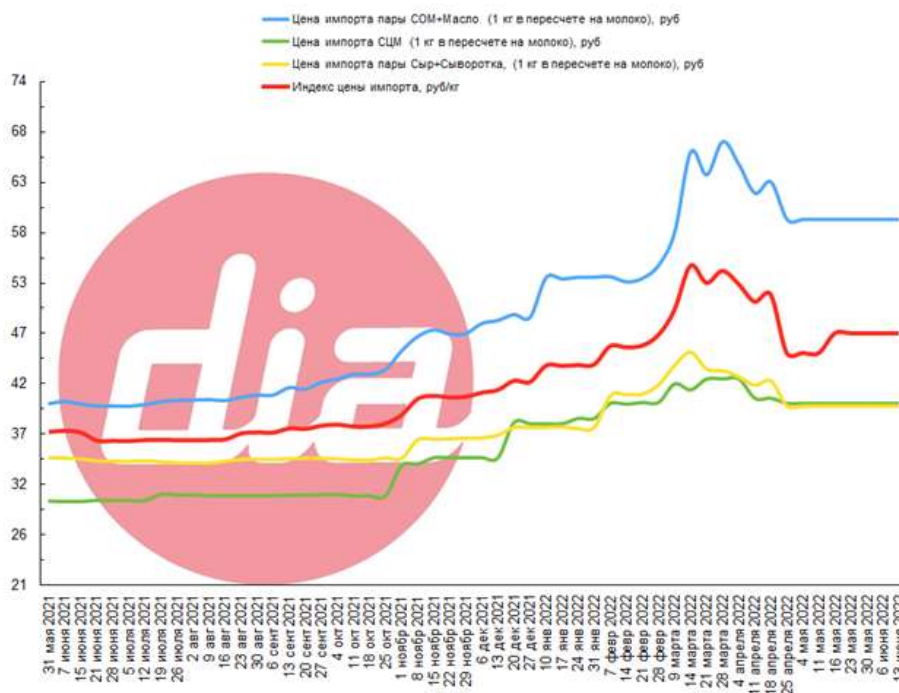
Dairy Index DIA на 14 июня 2022 составил 34,99 руб/кг (без НДС, жир-3,6%, белок-3,0%), на 0,14% ниже прошлой недели и 18,09% выше июня 2021 года. Ключевым фактором динамики индекса остается изменение цен на сырое молоко в российских регионах, средневзвешенная цена на молоко в России вновь начала снижаться по данным краудсорсингового приложения MILK PRICE INDEX DIA.



По данным приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России снизилась на 0,19% до 31,57 руб/кг, что на 19,72% выше цены июня 2021 года. Рост цен на молоко наблюдался в Ярославской области, Республике Татарстан, Ленинградской области. Цены на сырое молоко снизились в Алтайском крае, Тульской и Московской областях.

Напомним, что для получения доступа к информации о ценах на сырое молоко во всех регионах России, пользователям необходимо пройти регистрацию на странице Index DIA и вносить актуальные данные о цене сырое молоко: <http://www.dairynews.ru/company/country/russia/index/>

Индекс цены импорта остался на уровне 47,28 руб/кг, по сравнению с началом июня 2021 показатель выше на 27,96%. Цена импорта пары СОМ+Масло составила 59,17 руб/кг (1 кг в пересчете на молоко). Цена импорта пары Сыр+Сыворотка составила 39,72 руб/кг. Цена импорта СЦМ составила 40 руб/кг.



Новый показатель Dairy Index DIA будет опубликован 20 июня 2022.

Центр запустил мобильное приложение MILK PRICE INDEX DIA для iOS и Android. Теперь вы можете установить мобильное приложение MILK PRICE INDEX DIA по следующим ссылкам:

В App Store:

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

В Google play:

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

Dairy Index DIA

Dairy Index DIA рассчитывается с учетом двух ключевых показателей, средневзвешенной цены на молоко в российских регионах и Индекса цены импорта. Для расчета средневзвешенной цены Центр разработал и запустил краудсорсинговое приложение *Index DIA*, позволяющие аккумулировать актуальные данные о ценах на сырое молоко в российских регионах от непосредственных участников рынка, производителей и переработчиков молока. Индекс цены импорта определяется на основе цен ключевых биржевых молочных продуктов - СОМ, СЦМ, масла, сыра и сухой сыворотки. Цены импортных молочных продуктов рассчитываются с учетом цен на молочную продукцию Белорусской универсальной товарной биржи (БУТБ) и цен на площадках *Trigona Dairy Trade* и *GlobalDairyTrade*.

Подробнее читайте на © DairyNews.today <https://dairynews.today/news/dairy-index-dia-vnov-nachal-snizhatsya-.html>

Динамика цен на молоко сырое в отдельных субъектах Российской Федерации, руб./кг

	18 янв. 2018	янв. 2018	фев. 2018	март 2018	апр. 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	авг. 2018	сен. 2018	окт. 2018	нояб. 2018	дек. 2018	17 янв. 2019	к началу года (%)	за неделю (%)
Российская Федерация	24,52	24,53	23,94	23,28	22,51	21,74	21,32	21,16	21,22	21,55	22,47	23,65	24,58	24,76	+0,7	+0,9
Республика Калмыкия	18,50	18,43	18,50	18,50	18,50	18,70	19,00	19,00	19,00	19,08	19,30	19,50	19,50	19,50	0,0	0,0
Республика Адыгея	22,30	22,30	22,30	22,30	22,30	21,78	19,68	19,68	19,68	19,68	19,68	19,70	19,70	19,70	0,0	0,0
Республика Башкортостан	19,50	19,50	19,77	20,50	19,35	18,44	18,04	18,07	18,47	19,23	18,89	19,96	20,65	20,65	0,0	0,0
Республика Дагестан	20,80	20,80	20,80	17,92	18,78	17,96	18,00	17,95	18,00	18,00	19,96	19,96	19,98	20,78	+4,0	+4,1
Пензенская область	22,50	22,50	22,50	22,40	21,63	20,50	19,50	19,28	19,20	19,48	20,10	20,50	21,00	21,00	0,0	0,0
Пермский край	25,49	25,40	24,37	22,79	21,50	21,50	21,45	21,19	20,94	20,99	21,69	21,39	21,22	21,37	+0,7	0,0
Челябинская область	23,53	23,53	24,43	24,13	23,12	21,99	21,25	21,07	21,40	20,89	23,04	22,51	21,72	21,47	-1,1	-1,1
Оренбургская область	21,11	21,35	21,11	20,92	18,95	18,34	18,00	18,05	18,07	18,24	19,03	20,46	21,45	21,92	0,0	0,0
Республика Бурятия	20,50	20,50	20,39	20,19	21,13	21,13	21,13	21,13	21,13	21,56	21,50	21,93	21,93	21,93	0,0	0,0
Республика Мордовия	24,20	24,15	22,78	21,40	20,88	20,00	19,43	19,30	19,16	19,30	20,01	20,23	22,00	22,00	0,0	0,0
Кировская область	25,13	25,19	23,86	22,48	21,75	20,38	19,77	19,39	19,47	19,83	21,12	21,86	22,09	22,22	+0,6	+1,0
Забайкальский край	20,00	20,00	19,97	20,89	20,89	20,85	20,78	20,78	20,78	20,78	20,63	20,66	20,72	22,22	+7,2	+4,5
Чувашская Республика	19,32	20,63	18,98	19,70	19,05	18,60	18,31	18,37	18,83	19,36	20,70	21,82	22,34	22,40	-0,3	0,0
Чеченская Республика	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	22,00	22,00	22,50	22,50	22,50	22,50	0,0	0,0
Свердловская область	23,64	23,66	23,33	22,71	21,50	20,60	20,34	20,27	20,40	20,63	20,94	20,71	22,56	22,54	-1,2	-0,3

Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

18 января
2019 г.

Потребительские цены к началу года увеличились на молоко пастеризованное и масло сливочное на 0,1%, на сыры – на 0,2%. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в ноябре 2018 года снизилась на 6,7% относительно декабря 2017 года и составила 23,49 руб./кг. На 13.01.2019 импортные поставки молока сухого (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года в 2 раза, снизились поставки масла сливочного на 21,5% и сыра – в 2,8 раза (страны-поставщики: Новая Зеландия, Уругвай, Турция, Сербия, Чили). Потребление молока и молочных продуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 231,0 кг при рациональной норме 325 кг.



Сельское хозяйство		Производственные показатели			
		Январь-ноябрь	2017 г.	2018 г.	%
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн			14 330,0	14 858,0	103,7
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов			3 317,1	3 280,5	98,9
Перерабатывающая промышленность – производство, тыс. тонн					
Январь-ноябрь			2017 г.	2018 г.	%
Молоко, кроме сырого			4 842,3	4 973,1	102,7
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)			2 678,2	2 603,7	97,2
Сыры			422,0	433,7	102,8
Продукты сырные			168,7	175,6	104,1
Масло сливочное			242,9	236,1	96,0
Молоко и сливки сухие сублимированные			127,3	120,3	94,5

Источник информации: Росстат

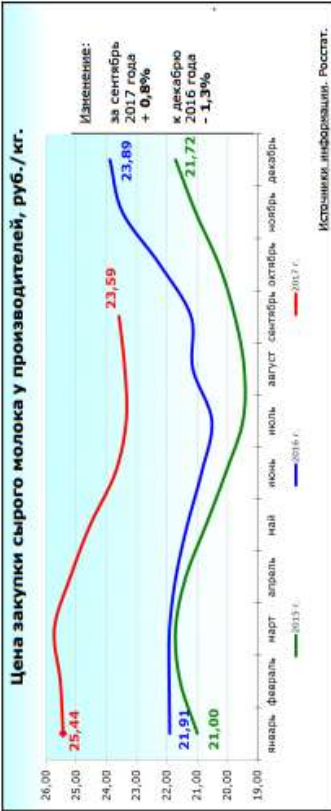


Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор



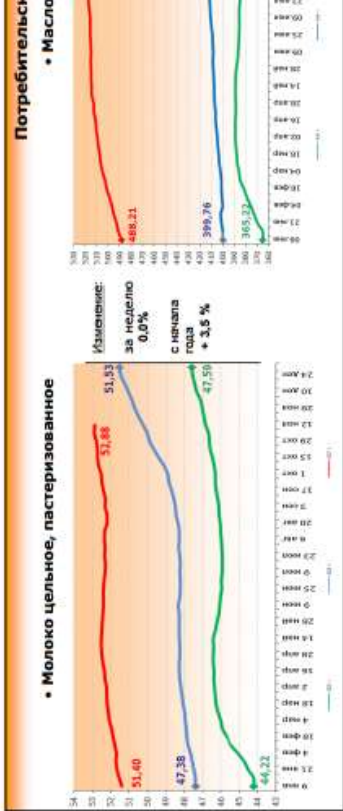
Потребительские цены за прошедшую неделю выросли на масло сливочное и сыры на 0,1% и не изменились на молоко пастеризованное. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в сентябре 2017 года выросла на 0,8%. В текущем году (по состоянию на 12.11.2017) импортные поставки сыра (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились на 14,2%. Увеличились поставки масла сливочного с 10,2 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 16,2 тыс. тонн в текущем году. Поставки молока сухого из дальнего зарубежья увеличились с 33,7 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 44,6 тыс. тонн в текущем году (страны-поставщики: Аргентина, Турция, Уругвай, Швейцария, Новая Зеландия и Иран). Потребление молока и молокопродуктов в расчете на душу населения в 2017 году по оценке составляет 233,4 кг при национальной норме 325 кг.

20 ноября 2017 г.



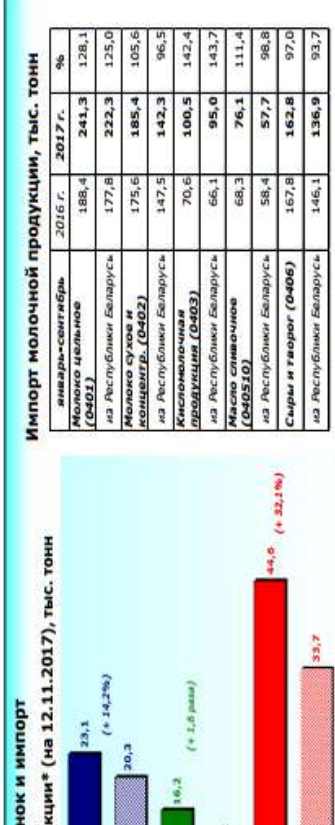
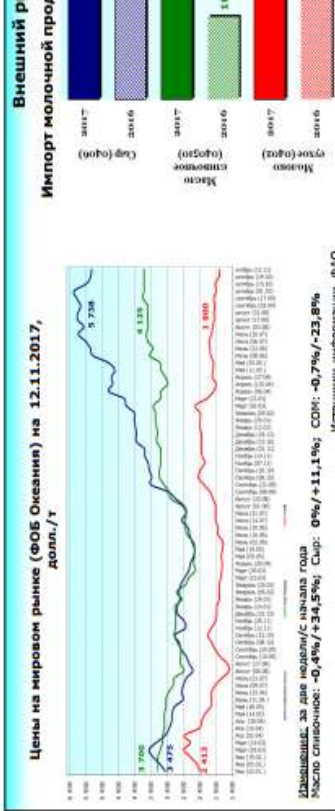
Сельское хозяйство. Производственные показатели

Показатель	2016 г.		2017 г.	
	январь-сентябрь	январь-сентябрь	январь-сентябрь	январь-сентябрь
Валовой надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн	11 559,8	11 931,8	11 931,8	103,2
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов	3 355,4	3 347,5	3 347,5	99,8
Перерабатывающая промышленность – производство, тыс. тонн				
январь-сентябрь	2016 г.	2017 г.		
Молоко, кроме сырого	4 060,3	3 978,4	3 978,4	98,0
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)	2 257,1	2 207,4	2 207,4	97,8
Сыры	332,8	347,0	347,0	104,3
Продукты сырные	121,1	136,2	136,2	112,5
Масло сливочное	191,7	205,2	205,2	107,1
Молоко и сливки сухие сублимированные	86,0	112,7	112,7	131,1



Импорт молочной продукции, тыс. тонн

Категория	2016 г.	2017 г.	%
Молоко цельное (0402)	188,4	241,3	128,1
из Республики Беларусь	177,8	222,3	125,0
Молоко сухое и концентраты (0403)	175,6	185,4	105,6
из Республики Беларусь	147,5	142,3	96,5
Кисломолочная продукция (0405)	70,6	100,5	142,4
из Республики Беларусь	66,1	95,0	143,7
Масло сливочное (040510)	68,3	76,1	111,4
из Республики Беларусь	58,4	57,7	98,8
Сыры и творог (0406)	167,8	162,8	97,0
из Республики Беларусь	146,1	136,9	93,7



Отв. за подготовку: Нонкава Н.А., т. (495) 607-67-22 (Дмитрийевский).
 *Данные за две недели с начала года.
 Масло сливочное: -0,4%/+34,5%; Сыр: 0%/+11,1%; СМЖ: -0,7%/+23,8%.
 Источники информации: ФАО.

Источники информации: Росстат.
 *Данные за две недели с начала года.
 Сыры сычужные: +0,1%; Масло сливочное: +3,1%.
 Источники информации: Росстат.

ИТОГИ: 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуска Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы, поголовье и продуктивность и что с ними произошло за год.

1. Потребление молочной продукции снижается В 2016 году потребление молочной продукции показывало небольшой прирост в I полугодии. Он происходил благодаря увеличению тогда еще дешевого импорта и внутреннего производства молочной продукции. Однако затем произошло повышение мировых цен на молочную продукцию, и импортные поставки сократились. Свои объемы производства тоже снизились, а цен на внутреннем рынке начали расти. Эти события вновь привели к снижению темпов восстановления спроса. Продолжилось снижение потребления (сливочное масло, творог) и переориентация спроса - на более дешевую традиционную цельномолочную продукцию взамен дорогостоящих продуктов.



В итоге потребление цельномолочной продукции увеличилось по итогам 10 месяцев на 2,0%, сыров и сырных продуктов – на 4,2%, в том числе сравнительно дешевых плавленых сыров – на 0,6%, а потребление сырных продуктов еще остается ниже уровня 2015 года на 1,7%, сливочного масла – на 3,5%, творога и творожных продуктов – на 1,2%, йогурта – на 0,1%. По итогам 2016 года потребление молока и молочной продукции может снизиться до 237,5 кг/чел./год (73,1% от нормы), что окажется на 0,7% ниже показателя 2015 года. Глобально это происходит из-за падения покупательной способности доходов населения, повышения цен во II полугодии и увеличения стоимости импорта в результате роста мировых цен.

2. Доля фальсификата на молочном рынке снизилась Как мы считаем? По предварительным итогам 10 месяцев 2016 года, официально произведено молочной продукции (в пересчете на молочные жиры) около 738 тыс. т. При этом на переработку поступило 638 тыс. т молочного жира в виде сырого молока российского производства, 48 тыс. тонн – за счет импорта, около 1 тыс. т – за счет использования запасов. Таким образом, дефицит молочных жиров для произведенной в 2016 году молочной продукции составляет 51 тыс. т или около 7%. Причем в 2015 году по итогам 10 месяцев этот показатель составлял 8%, а по итогам года – 10%. Это объясняется снижением объемов фальсифицированной продукции в летние месяцы из-за увеличения валовых надоев и объемов производства товарного молока. Также снижение объемов фальсификата на молочном рынке может быть связано с комплексом мероприятий, направленных на выявление фальсифицированной молочной продукции, в результате чего часть фальсифицированного сливочного масла после корректировки маркировки перешла в категорию "маргарины и спреды".

Около 10% произведенной в 2015 году молочной продукции является фальсифицированной. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



Около 6% произведенной за 10 месяцев 2016 года молочной продукции является фальсифицированной. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



3. Темпы наращивания производства молочных продуктов снижаются Производство большинства ключевых видов молочной продукции в России в 2016 году по итогам 10 месяцев остается выше прошлогодних уровней, но не на много. Приходится заметить, что темпы наращивания производства в текущем году значительно снизились. Это обусловлено недостатком сырья и увеличением объемов импорта молочной продукции в I полугодии. Производство цельномолочной продукции остается выше на 1,7%, сыров – на 2,2%, сырных продуктов – на 1,0%, сухого цельного молока – на 12,9%. При этом производство сливочного масла и сухого обезжиренного молока остается ниже объемов 2015 года на 5,6% и 4,8% соответственно, творога и творожных продуктов – на 1,8%, маргариновой продукции – на 6,4%. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, в 2016 году увеличится производство наиболее востребованных населением видов молочной продукции: цельномолочная продукция (+1,2%, до 11,9 млн т в пересчете на молоко), сыры (+2,4%, до 463,6 тыс. т) и сырны продукты (+0,1%, до 136,1 тыс. т).

4. Самая востребованная продукция в России - цельномолочная Производство цельномолочной продукции по итогам 10 месяцев 2016 года составило 9,913 млн т в пересчете на молоко, превысив показатель аналогичного периода 2015 года на 1,7%. По итогам 2016 года производство цельномолочной продукции, по оценкам АЦ MilkNews и Союзмолоко, может составить 11,9 млн т, или на 1,2% больше, чем в 2015 году. По оценкам Минэкономразвития России, прирост производства может составить 1,5%. Увеличение объемов производства цельномолочной продукции отмечается на протяжении 5 лет (с 2011 года). Переориентация потребительского спроса на традиционные сравнительно недорогие цельномолочные продукты (молоко, сметана, кефир и т.п.) в условиях снижения покупательной способности денежных доходов населения будет способствовать дальнейшему расширению производства цельномолочной продукции.

5. Производство сыров растет, а творога - снижается В 2016 году продолжилась начавшаяся в конце прошлого года тенденция снижения темпов наращивания объемов производства сыров и творога (считаются в одной группе). В результате за январь – октябрь 2016 года производство сыров и творога оказалось ниже уровня прошлого года на 0,2 % (в 2015 году прирост производства по итогам 10 месяцев составил 12,9%) и составило 1 148,6 тыс. т. Сыров и продуктов сырных было произведено на 1,9% больше (всего – 501,6 тыс. т), чем за тот же период 2015 года (в 2015 году аналогичный прирост составил 22,6%). При этом производство сыров оказалось выше прошлогодних показателей на 2,2%, а увеличение объемов производства более дешевых сырных продуктов составило только 1,0%. Вместе с тем производство творога и творожных продуктов продолжает снижаться во втором полугодии. За первое полугодие 2016 года производство творога и творожных продуктов увеличилось на 0,6% в сравнении с 2015 годом (за аналогичный период 2015 года – на 7,1%) и составило 400,3 тыс. т, однако уже по итогам августа совокупные объемы производства оказались на 1,3% ниже, чем в 2015 году (519,1 тыс. т против 525,7 тыс. т), а по итогам 10 месяцев валовое производство оказалось ниже на 1,8% и составило 647,0 тыс. т. Снижение темпов роста производства сыров и

творога обуславливается рядом факторов. Это, прежде всего, сохраняющийся дефицит сырого молока, пригодного для производства сыров, сохраняющаяся ценовая конкуренция с зарубежными (в том числе белорусскими) производителями, сравнительно небольшой платежеспособный потребительский спрос на относительно дорогие молочные продукты, в том числе сыры. В результате оборотные активы промышленных производителей сыров сокращаются, что в условиях достаточно продолжительных сроков вызревания сыров оказывается неприемлемым и ведет к значительному снижению рентабельности производства.

6. Производство масла упало Производство масла сливочного в 2015 году росло умеренными темпами: за год прирост составил 3%, а абсолютный объем производства достиг 256,3 тыс. т. В 2016 году производство сливочного масла оставалось ниже соответствующих объемов 2015 года, чему способствовало наращивание импортных поставок и увеличение производства маргариновой продукции в I полугодии, а также продолжающееся снижение потребительского спроса на дорогостоящее сливочное масло. В условиях сокращения покупательной способности доходов населения потребители снижают потребление молочных жиров. Это касается как сливочного масла, так и его более дешевых "заменителей" – маргаринов и спредов, производство которых в 2015 году увеличилось в сравнении с 2013 годом на 15,6% и 10,6% соответственно. Наращиванию производства маргаринов в 2015 году и первой половине 2016 года способствовал недостаток сырого молока для производства молокоемкого сливочного масла, а также, возможно, комплекс мероприятий, направленных на выявление фальсифицированной молочной продукции, в результате чего часть фальсифицированного сливочного масла после корректировки маркировки перешла в категорию "маргарины и спреды". В результате объемы произведенного сливочного масла снизились, а маргаринов и спредов, напротив, увеличились. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, по итогам 2016 года производство сливочного масла может оказаться ниже объемов 2015 года на 5% и составит 243,5 тыс. т.



Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

7. Маргарины - больше не точка роста на рынке молочной продукции Производство маргариновой продукции планомерно увеличивается на протяжении уже нескольких лет, оставаясь значительно выше объемов производства сливочного масла. Однако по итогам октября 2016 года отмечается сокращение производства маргаринов на 6,4% (в сравнении с январем – октябрём 2015 года), до 401,7 тыс. т с начала года. За 10 месяцев 2016 года производство сливочного масла сократилось на 5,6% в сравнении с тем же периодом 2015 года и составило 209,0 тыс. т (ниже объемов 2014 года на 1,9%). Производство маргариновой продукции при этом сократилось на 6,4%, до 401,7 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 129,2 тыс. т. Производство маргариновой продукции по итогам года может сократиться существенно – на 6,4%, до 492,9 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 157,8 тыс. т. В результате совокупный объем производства сливочного масла, маргаринов и спредов окажется ниже уровня 2015 года на 5,1% и может составить 894,2 тыс. т. 8. Импорт сухого молока увеличивается и давит на российских сушителей Производство молока и сливок в твердых формах в 2015 году оставалось меньше объемов 2014 года на фоне увеличения импортных поставок сухого молока. В 2016 году тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и

сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на 12,9%, до 20,9 тыс. т. По итогам 2016 года производство сухого молока и сливок, вероятно, продолжит снижаться и окажется на 6% ниже объемов 2015 года (в 2015 году снижение составило 17,0%), составив 116,4 тс. т. При этом производство СОМ снизится на 4,1% (до 63,0 тыс. т), производство СЦМ увеличится на 17,0% (до 24,0 тыс. т), но все равно окажется ниже объемов 2014 года на 17,3%, или 5,0 тыс. т. Снижение объемов внутреннего производства сопровождалось в 2015 году увеличением импортных поставок СОМ, в том числе из Республики Беларусь. Кроме того, в 2016 году отмечается увеличение поставок сухого обезжиренного (СОМ) и сухого цельного (СЦМ) молока на территорию Российской Федерации из стран дальнего и ближнего зарубежья. За январь – сентябрь текущего года в РФ из третьих стран было импортировано в 5,9 раза больше СОМ и в 10,7 раза больше СЦМ, чем в аналогичном периоде 2015 года. Наибольшее увеличение поставок сгущенного молока и сливок отмечается из Аргентины, Швейцарии, Уругвая и Турции, поставки из Белоруссии сохраняются на уровне прошлого года. Увеличение объемов импорта более дешевого сухого молока способствует снижению внутреннего производства СОМ и сливочного масла (что и отмечается по итогам 10 месяцев текущего года), а высвободившиеся объемы сырого молока направляются на производство цельномолочной продукции, объемы производства которой выросли за январь – октябрь текущего года на 1,7%.

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРНОГО МОЛОКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



Товарность молока растет, потому что растет производство в сельхозорганизациях. В 2016 году объем производства товарного молока окажется сопоставимым с прошлогодним уровнем, при этом повышение молочной продуктивности коров и уровня товарности в сельхозорганизациях позволит обеспечить прирост на уровне 280 тыс. т, в К(Ф)Х и ИП – на уровне 40 тыс. т, а в хозяйствах населения производство продолжит снижаться (-180 тыс. т). В результате совокупный прирост производства товарного молока может составить около 140 тыс. т. По расчетам Milknews, по итогам 10 месяцев 2016 года производство товарного молока составило около 17,3 млн т (на 0,7% больше, чем за тот же период 2015 года – 17,2 млн т). Показатель товарности в сельхозорганизациях составил в среднем 94,59% (за тот же период 2015 года – 94,45%), на переработку сельхозорганизациями было направлено 12,0 млн т молока, что на 2,1% больше, чем за тот же период в 2015 году. Вместе с тем темпы наращивания производства товарного молока в сельхозорганизациях снижаются: по итогам I квартала 2016 года объем производства товарного молока был на 4,2% выше уровня 2015 года. Это объясняется снижением валовых надоев молока в хозяйствах всех категорий в апреле – октябре в сравнении с 2015 годом. 10. Производство молока падает и продолжит падать и дальше. Валовой объем производства сырого молока по итогам 10 месяцев 2016 года оказался на 0,6% ниже объемов 2015 года. Если в I квартале наблюдались незначительные приросты ежемесячных объемов производства сырого молока, то в апреле – сентябре темпы прироста оказались отрицательными. По предварительным данным Росстата, по итогам 10 месяцев в хозяйствах всех категорий произведено 26 414 тыс. т сырого молока (-0,6% в сравнении с объемами 2015 года). В январе – октябре 2015 года объемы производства сырого молока соответствовали уровню 2014 года – 26 579 тыс. т. В целом по рынку в 2016 году сохранятся тенденции снижения объемов производства сырого молока. По оценкам АЦ MilkNews, снижение производства в 2016 году составит 0,6 – 0,7%, а валовой объем производства снизится до 30,6 млн т. При этом в сельхозорганизациях, а также в К(Ф)Х и хозяйствах индивидуальных

предпринимателей продолжится наращивание производства сырого молока в результате повышения молочной продуктивности коров, однако более высокие темпы снижения объемов производства в хозяйствах населения из-за сокращения их количества и снижение поголовья в них будут способствовать сокращению валового объема производства в целом по всем категориям хозяйств.



Источник: http://milknews.ru/analitika-rinka-moloka/rinok-moloka-v-Rossii/rinok-moloka-v-Rossii_8419.html

© Milknews - Новости молочного рынка

Выводы: На основании динамики цен на молоко следует: оптовые цены остаются стабильными и составляют 16 руб/литр.

Расчет рыночной стоимости методом капитализации дохода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

$$Цз.у. = \text{Дчистый} / Кк, \tag{1}$$

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

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

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

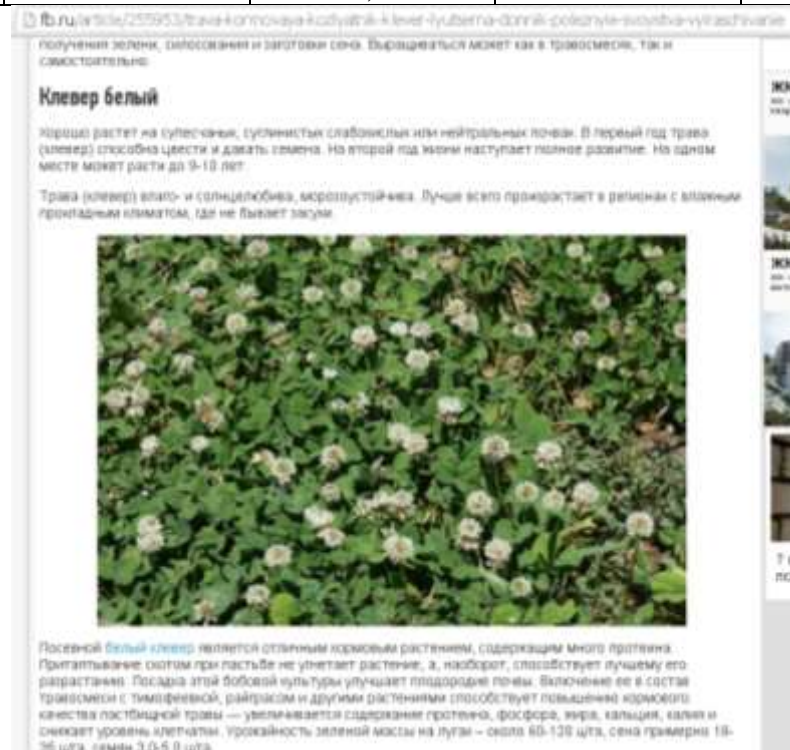
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмосковье и ближайших областях2).

Расчет представлен в таблицах: Все данные для расчета представлены в приложение.

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 1

1	2	3	4	5	6	7
Наименование товарной продукции	Площадь, га	Урожай-ность, ц/га	Коэффициент перевода в к.е.	Выход кормов, центнеров к.е. (3*4)	Затраты кормов на 1 ц молока, (расчет приведен ниже таблицы) к.е.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц (5/6)
Зеленая масса на лугах	1	60	0,2	12	0,74	16,22



Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц и он составляет:28,6

Надой молока на одну корову,кг:3893 кг или 38,93,ц.

Затраты кормов на 1 ц молока составляет:28,6/38,93=0,74

По данным приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России снизилась на 0,19% до 31,57 руб/кг, что на 19,72% выше цены июня 2021 года

<https://dairynews.today/news/dairy-index-dia-vnov-nachal-snizhatsya-.html>

По данным приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России снизилась на 0,19% до 31,57 руб/кг, что на 19,72% выше цены июня 2021 года. Рост цен на молоко наблюдался в

Подробнее читайте на © DairyNews.today <https://dairynews.today/news/dairy-index-dia-vnov-nachal-snizhatsya-.html>

Реализационная Цена 31,57 руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 3157 руб.

Типичным для рынка производства сельскохозяйственной продукции является распределение дохода между предпринимателем, ведущим сельскохозяйственный бизнес, и собственником земли в пропорции 7,5 к 2,5, т.е. доля земельного участка в доходе составляет 25 %. (приложение 1, принимаем минимальное значение диапазона, так как земли сельскохозяйственного производства не прибыльны. Исходные показатели приняты по данным МосНИИПИземлеустройства; Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие / Под ред. д.э.н. Д.Б.Аратского и д.э.н., проф. Л.И.Кошкина – М.:ВШПП,2003 – 84 с.

в июне 2022 года реализационную цену принимаем 3157 ц,руб. Расчет величины годового валового дохода и земельной ренты с 1 га пастбищ

Таблица 2

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	3157	16,22	51 206,54

Таблица 3 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	51 206,54	0,25	12 801,64

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 12 801,64 руб. или 1,280164 руб./м2.

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

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 8,97%

http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
17.05.2022	9,14	9,02	8,98	8,94	8,95	8,99	9,04	9,04	8,98	8,94	8,95	8,97
18.06.2022	9,22	9,12	9,07	9,04	9,02	9,02	9,03	9,02	8,99	8,95	8,95	8,96
15.05.2022	9,25	9,09	9,03	9,01	9,05	9,08	9,08	9,07	9,07	9,09	9,10	9,10

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 9 % (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$$K_k = 8,97 \% + 9 \% = 17,97\%, \text{ то есть } 0,1797$$

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

Таблица 4

№	Название риска	Степень риска в %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные и др. ЧС									+	
2	Инфляции								+		
3	Законодательный									+	
4	Ухуд. общей эк. ситуац.										+
5	Бизнес – риск										+
6	Риск управлен. Недвиж.										+
7	Физические параметры							+			
	Количество наблюдений							1	1	2	3
	Взвешенный итог							7	8	18	30
	Σ взвешенных итогов	63									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	9%									

1. Без пояснения.

2. Риск инфляции – рост арендной платы.

3. Законодательный риск влияет на операционные расходы

4. Изменение общего экономического состояния влияет на арендную плату.

5. Бизнес – риск отражает неопределенность получения дохода, вызванную характером бизнеса арендатора – влияет на доходы.

6. Риск управления недвижимостью – под управления недвижимостью понимается процесс принятия решений, направленных на сохранение вложенного капитала.

7. Физические параметры участка влияют на размер получаемого чистого дохода.

$$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / K_k = 1,280164 \text{ руб./м2 в год} / 0,1797 = 7,12 \text{ руб/м2.}$$

Справедливая стоимость каждого земельного участка

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 3 980 000 рублей

В том числе:

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб./кв. м.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, округленно руб.
50:04:0210302:825	Высоково	474 139	7,12	3 375 869,68	3 380 000
50:04:0210302:826	Высоково	84 434	7,12	601 170,08	600 000
Итого				3 977 039,76	3 980 000

ОЦЕНКА ЗДАНИЯ КОРОВНИКА

Оцениваемые строения - на дату оценки не функционируют по своему назначению, в связи с большим физическим износом. Поэтому оценщик принял решение оценить данные строения затратным подходом.

В данном случае корректно рассматривать для целей оценки справедливой стоимости имущественного комплекса стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Расчет стоимости замещения существующих улучшений проводился методом сравнительной единицы. В данном методе стоимость недвижимого имущества определяется путем произведения затрат на строительство 1 кв. м (1 куб. м.) сопоставимого объекта недвижимости на общую площадь (объем) оцениваемого объекта недвижимости. Сопоставимый объект недвижимости должен быть аналогичен оцениваемому по функциональному назначению. При определении затрат применяются справочники по стоимости строительства, таблицы повышающих коэффициентов для основных видов строительных работ (официальные данные, утвержденные и изданные в установленном порядке).

В общем виде стоимость замещения объекта определяется по следующей формуле:

$$СЗ = С \text{ затрат на 1 срав. ед.} \times К \times ПП \times НДС,$$

где: СЗ – стоимость замещения;

С затрат на 1 срав. ед. – стоимость затрат на строительство одной сравнительной единицы;

К – количество сравнительных единиц в объекте оценки (общая площадь, строительный объем);

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При проведении расчетов стоимость замещения определялась на основе «Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов» (УПВС).

При проведении расчетов были учтены региональные особенности строительства и про-изведен пересчет цен на дату оценки.

Базовые показатели стоимости единицы объема (площади) зданий и сооружений, приведены в Справочниках оценщика консалтинговой компании Ко-Инвест для базового региона – Московская область.

В качестве параметров подобия для поиска объектов-аналогов были определены:

1. Класс конструктивной системы здания (вид и материал несущих конструкций, вид и материал ограждающих конструкций и проч.) в соответствии с классификацией головного информационно-методического центра Российского общества оценщиков - фирмы КО-ИНВЕСТ;
2. Технические характеристики объекта: площадь, объем, этажность, высота этажа;
3. Функциональное назначение объекта.

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

$$C_3 = C_{CO} \times V \times K_{рег} \times K_{V/S} \times K_{НДС} \times K_{ПД}$$

где:

C_{CO} – стоимость единицы объема, площади или др., определенной по Справочнику оценщика УПВС, Москва, 1964;

V – строительные объем, площадь или др. оцениваемого здания/сооружения/помещения;

$K_{рег}$ – региональный коэффициент стоимости строительства (раздел 5.1. справочника «Общественные здания», КО-Инвест, 2016.);

$K_{V/S}$ – корректировка на объем/площадь (определялась в соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест);

$K_{НДС}$ – коэффициент учета НДС-20%.

$K_{ПД}$ – коэффициент учета прибыли девелопера.

Корректировка на объем/площадь определялась в соответствии с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест:

Таблица № 18.

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Объем объекта оценки / Объем аналога	Корректировка	Площадь объекта оценки / Площадь аналога	Корректировка
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Методы определения восстановительной стоимости

Стоимость замещения оцениваемых объектов принята по данным об укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов (УПВС), разработанных в 1970-1972 годах.

Сборники УПВС наиболее применимы для оценки объектов, построенных по типовым проектам до 1980 годов.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 куб. м строительного объема здания или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 кв. м площади стенда, 1 куб. м фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а так же общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно – изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно – премиальной системе труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Определение стоимости замещения по сборникам УПВС предполагает выполнение следующих этапов:

1. Выбор объекта аналога производится по основным характеристикам:
 - назначение здания (сооружения);
 - общая форма: этажность, наличие подвала и т.д.;
 - характеристики конструкций здания (сооружения) и элементов его инженерного оборудования;
 - расчетный объем.
2. Определение восстановительной стоимости объекта аналога на измеритель в базисном уровне цен (Стаб) непосредственно по таблице УПВС.
3. Корректировка восстановительной стоимости на измеритель при отличии объекта-аналога от объекта оценки.

$$C = C_{\text{таб}} \times \prod_{i=1}^3 K_i$$

где K_i - поправочные коэффициенты на следующие факторы:

- местоположение объекта оценки;
- отличия по типам основных несущих конструкций;

- расхождение технических характеристик прочих элементов здания.

Удельный показатель стоимости, определенный в соответствии с УПВС должен быть скорректирован с учетом отличий объекта оценки от объекта – аналога. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных элементов здания производится в зависимости от набора конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания. Корректирующий коэффициент определяется отношением суммарного удельного веса конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания или сооружения к 100% (т.е. к суммарному удельному весу элементов объекта – аналога).

4. Определение суммы прямых и косвенных издержек в базисном уровне цен.

$$ПИ + КИ = С V$$

где V - расчетный объем здания (сооружения);

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки.

5. Пересчет восстановительной стоимости здания в текущий уровень цен.

$$СЗ = (ПИ + КИ) И84/69 \times Т84/69 Итек/69 \times ПП НДС,$$

где СЗ – стоимость замещения;

И84/69 - индекс перехода от сметных цен 1969 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Т84/69 - территориальный коэффициент к индексу перехода от сметных цен 1972 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Итек/84 - индексы пересчета цен в строительстве на дату оценки получены из ежеквартального межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ, выпуск 115;

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость. Кндс=1

$$И1984/1969=1,212$$

$$И2022/1984=10,755/0,04989=215,574$$

Описание объектов аналогов

Наименование	Строительный объем, куб. м. / площадь кв. м.	Сборник УПВС	Описание объекта-аналога	Восстановительная стоимость 1 куб. м строительного объема здания в ценах 1969г. руб.
Нежилое здание-коровник, общая площадь 1953,6 кв.м., инв. №10-15908, лит.А. Кадастровый номер: 50:04:21:00812:001	6 251,52	№ 26 табл.7 «а» объем до 7000 куб.м	Здания с панельными стенами из ячеистых бетонов; фундаменты столбчатые, железобетонные; покрытие совмещенное железобетонное; кровля рулонная; полы бетонные; кормушки бетонные и деревянные перегородки для групповых станков. Группа	13,8

Здания кирпичные и деревянные, кубатуры которых превышают максимальные объемы, указанные в аналогах не более чем на 19 куб. м, переоценивать по восстановительной стоимости 1 куб. м для наибольшего объема, предусмотренного данной таблицей;

Здания, объемы которых превышают максимальное по аналогам на 20 куб. м и более переоценивать отдельно:

та часть, которая равно максимальному объему, указанному в таблице, умножается на стоимость 1 куб. м, принятую по этой таблице; остальная часть объема, превышающая максимальный, переоценивается по той же стоимости 1 куб. м с применением $K = 0,95$.

Определение физического износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Выделяют следующие методы расчёта неустранимого физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод рыночной выборки;
- метод срока жизни.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял нормативный метод.

Нормативный метод базируется на Правилах определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом I I

Таблица 5

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с

	Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	гниль в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Физический износ в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСЕ53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждение конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ отдельных конструктивных элементов (далее элементов), систем инженерного оборудования (далее систем) или их участков оценивается путем сравнения выявленных признаков физического износа с их количественными значениями, приведенными в таблицах. Выявление признаков физического износа производится путем визуального и инструментального натурного обследования здания.

Оценщик не располагает данными о физическом износе здания. В связи с этим состояние объекта оценки его износ определен не по данным Технического паспорта, а экспертным путем на основании данных Заказчика, а также на основании справочных данных, предоставленных Заказчиком.

Таблица 6

Определение физического износа

Наименование	Физический износ нормативный метод (с округлением), %
Нежилое здание-коровник, общая площадь 1953,6 кв.м., инв. №10-15908, лит.А. Кадастровый номер: 50:04:21:00812:001	65,00%

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

Устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Потребностью в замене или модернизации элементов;
- Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений».
- Неустранимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов,

обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

В нашем случае все оцениваемые объекты имеют неустранимый функциональный износ. Степень (градацию) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям можно представить следующим образом (в порядке возрастания):

Степень (градация) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям

Таблица 7

<p>Архитектурно-строительные решения (планировка)</p>	<p>Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения) Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.) Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)</p>
<p>Конструктивные элементы</p>	<p>Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения) Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения) Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)</p>
<p>Строительные материалы</p>	<p>Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены Некачественные строительные материалы не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций</p>
<p>Отделочные материалы</p>	<p>Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания Некачественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке Отсутствие отделки</p>

Инженерные системы	<p>Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта</p> <p>Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечить современный уровень эстетики и комфорта только при условии их ремонта (частичной замены)</p> <p>Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы</p> <p>Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей</p>
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения. Вычисление этой разницы для каждого конкретного объекта является весьма трудоемким процессом, а подчас и совсем невозможным, ввиду конъюнктурного изменения уровня цен на строительные материалы и работы. Отдельные группы факторов, вызывающие функциональный износ объекта по-разному влияют на величину общего функционального износа здания (сооружения) в целом.

В зависимости от степени значимости отдельных групп факторов, Оценщиком приданы им следующие удельные веса:

Архитектурно-строительные решения (планировка)	0,10
Конструктивные элементы	0,10
Строительные материалы	0,30
Отделочные материалы	0,30
Инженерные системы	0,20

Расчет функционального износа

Таблица 8

Архитектурно-строительные	Архитектурно-строительные решения выполнены согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)	0-25
	Архитектурно-строительные решения не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)	25-50
	Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение устройств и тп.)	50-75
	Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)	75-100
Конструктивные элементы	Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям	0-25
	Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)	25-50
	Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)	50-75
	Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)	75-100
Строительные материалы	Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил	0-25
	Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания	25-50
	Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации	50-75

	здания, требующие замены	
	Некачественные строительные материалы, не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций	75-100
Отделочные материалы	Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований	0-25
	Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания	25-50
	Качественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке	50-75
	Отсутствие отделки	75-100
Инженерные системы	Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта	0-25
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечению	25-50
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы	50-75
	Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей	75-100

Таким образом, общий функциональный износ будет определяться по формуле:

$$I_{\text{фун.}} = \sum I_{\text{фун. гр.}} \times V_{\text{уд.}},$$

где Ифун. – общий функциональный износ здания (сооружения), Ифун. гр. – степень функционального износа по группе факторов, Вуд. – удельный вес данной группы факторов.

К неустраняемому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Определение функционального износа для объекта недвижимости приведено в Таблице 9.

Расчет функционального износа

Таблица 9

Наименование	Арх.- строит. решения	Уд. вес	Конструкти вные элементы	Уд. вес	Строител ьные материал ы	Уд. вес	Отдел очные матер иалы	Уд. вес	Инженер ные системы	Уд. вес	Функциона льный износ (с округление м), %
Нежилое здание-коровник, общая площадь 1953,6 кв.м., инв. №10-15908,лит.А. Кадастровый номер: 50:04:21:00812:001	75%	10%	80%	10%	90%	30%	90%	30%	90%	20%	87,50%

Определение внешнего износа

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

О существовании экономического износа в определенной отрасли может говорить отсутствие в ней нового строительства. Однако, экономический износ может существовать и в случаях, когда имеют место проекты нового строительства.

В данном случае внешний износ определен, на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27,2020,стр.10 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2020 г.: и составляет 14%.



СРД-27, ноябрь 2020 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2019 г	Ноябрь 2020 г.
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	35-44	37-42
12.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	40	41
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	33	35
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. со-врем. постройки	1, 7	31	37
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	29	31
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. со-врем. постройки	1	35	38
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. со-врем. постройки	1	30	31
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	22-29	25-30
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	16	19
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	13	16
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	13
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	9	11
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	6
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	61	68
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	47	52
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	42	44
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	36	39
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	27	24
	10-30 км от МКАД	Пронзв. помещения	4, «С»	17	20

30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	14	18
70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	13	14
80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-17	/-14

Определение совокупного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Таблица 10

Наименование	Функциональный износ (с округлением), %	Физический износ нормативный метод (с округлением), %	Внешний износ (с округлением), %	Совокупный износ (с округлением), %
Нежилое здание-коровник, общая площадь 1953,6 кв.м., инв. №10-15908, лит.А. Кадастровый номер: 50:04:21:00812:001	87,50%	65,00%	14%	96,24%

Прибыль предпринимателя

Так как сооружению, обладает большими износами, и не служит для принесения прибыли то прибыль предпринимателя равняется 0 или коэффициент равен 1

В Таблице приводится расчет восстановительной стоимости Объекта оценки.

Таблица

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Наименование	Строительный объем объекта оценки, куб.м./Длина п.м.	Сборник	Справочный показатель, 1 ед. измерения объекта, руб. по состоянию на 01.01.1969 г.	Поправка на строительный объем, 1 ед. измерения объекта, руб.	Региональный климатический корректирующий коэффициент	Индекс перехода цен от 1969 г. к ценам 1984 г.	Индекс перехода цен от 1984 г. к ценам даты оценки	ПП, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. (1*3*4*5*7* *(1+8)*(1-9))	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. округленно, без учета НДС
Нежилое здание-коровник, общая площадь 1953,6 кв.м., инв. №10-15908,лит.А. Кадастровый номер: 50:04:21:00812:001	6251,52	№ 26 табл.7 «а» объем до 7000 куб.м	13,8	1	1	1,212	215,574	1	96,24%	847 523,12	850 000

Полученные результаты

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	S, кв. м	РВИ	Стоимость, Рубли, без учета НДС
1	50:04:0210302:825	Высоково	474 139	Земельный участок ¹²	3 380 000
2	50:04:0210302:826	Высоково	84 434	Земельный участок ¹³	600 000
3	50:04:21:00812:001	Маринино	1953,6	Нежилое здание-коровника	850 000
ИТОГО					4 830 000

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

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

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов 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 иерархий¹⁴. 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:

№	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 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

Весовой коэффициент для земельного участка Таблица

№ 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%	0%	0%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100%	0%	0%

¹⁴ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100%	0%	0%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100%	0%	0%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100%	0%	0%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100%	0%	0%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100%	0%	0%

Весовой коэффициент для зданий Таблица

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	0%	0%	100%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	0%	0%	100%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	0%	0%	100%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	0%	0%	100%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	0%	0%	100%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	0%	0%	100%
Результирующий вектор приоритетов		100%	0%	0%	100%

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. Оценщик округлил полученные результаты. Итоговая величина справедливой стоимости получены с учетом округления.

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки с учетом округления, по состоянию на 24 июня 2022 года составляет:

4 830 000 рублей.

(Четыре миллиона восемьсот тридцать тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	S, кв. м	РВИ	Стоимость, рубль
1	50:04:0210302:825	Высоково	474 139	Земельный участок ¹⁵	3 380 000
2	50:04:0210302:826	Высоково	84 434	Земельный участок ¹⁶	600 000
3	50:04:21:00812:001	Маринино	1953,6	Нежилое здание-коровника	850 000
ИТОГО					4 830 000

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

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

¹⁵ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

¹⁶ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.
11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**
- ✓ инвестиционная стоимость;
 - ✓ ликвидационная стоимость;
 - ✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

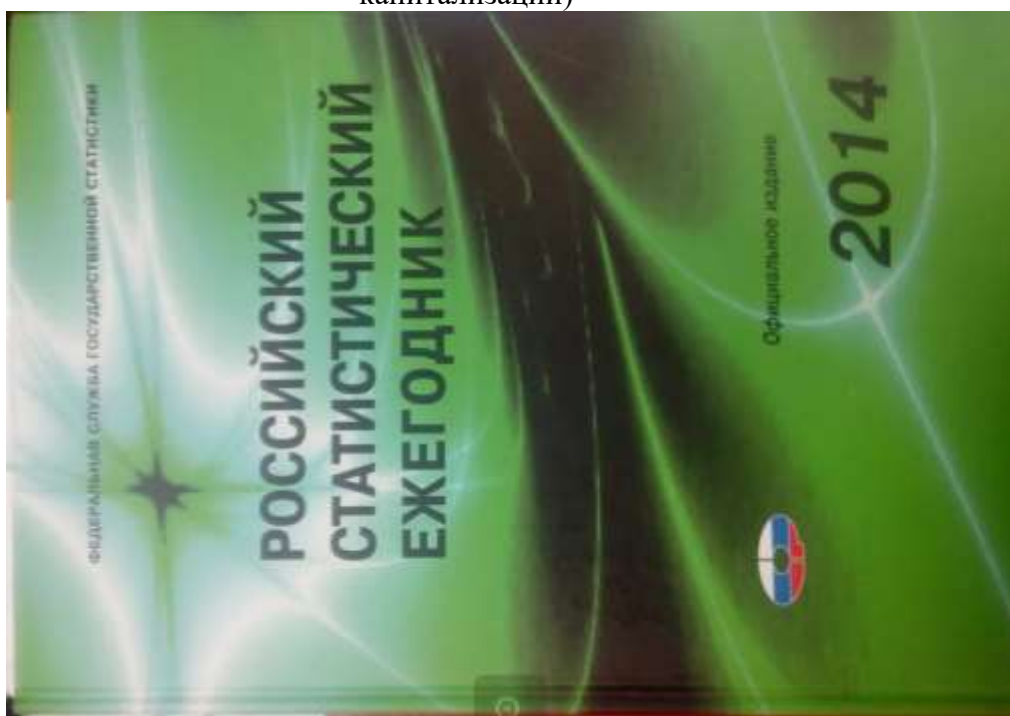
Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения,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

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

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

Приложение

Данные для расчета стоимости земельного участка доходным подходом (методом капитализации)



15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ (в хозяйствах всех категорий)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Всё корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,6
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,6
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в хозяйствах всех категорий, килограммов)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3651	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	305
Средней годовой настриг шерсти с одной овцы (в физическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота:	121	114	128	144	149	147	146
свиней	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Регламенту предоставления и
рассмотрения документов для
предоставления в 2010 году субсидий
из областного бюджета в целях
выполнения учредителем
сельскохозяйственной
товариществом, выкапывающего
глубоко посаженных
сельскохозяйственных растений в
результате засухи, на приобретение для
покрытия недостатка кормов для
сельскохозяйственных животных

1
КОЭФФИЦИЕНТЫ
перевода кормов в кормовые единицы

№ п/п	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма:	Х
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тритикале (озимый, яровой)	1,03
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горчак	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зерноотходы	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на силос)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на силос)	0,22
4.	Сено	0,47
5.	Сенаж	0,3
6.	Зерноотходы	0,35
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Комбикорм	1,0
11.	Патока	0,76
12.	Сухая барда	0,96

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Ehrhart, PhD
Foreword by Donald Trump



John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Эрдхарт, доктор философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Савино



Дистрибуторская
Бизнес-Книжка Брукс
2007



Надлежаще и торжественно аплетс могут представлять свои (или ступенчатую «слоновью» русскую) историю как сравнение с с другими по принципу «чем больше, тем лучше» только на цене за квадратный фут. Тем не менее если количество помещений явно уступает предлагаемым жилищным условиям, оно заслуживает скидки. Никакая цена не равняется «силе» или «возможности». Не стоит оценивать любой метраж стандартными мерками.

Насколько точно измерен метраж? Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто спрашивают свои списки квадратных метров, единицы измерения инвесторы предпочитают позвонить на точность числа. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас представляла важность, вы наверняка свою русскую. Например, нег сам. Определите себя от номера, который вы используете, обнаружив, что объем квадратный фут помещается совсем не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер земельного участка и особенности здания

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

Сравнивая два здания-триplexа (трехквартирные дома). Оба здания триplexе предлагаются на продажу по цене 289 тыс. долларов, а другой — по цене 304 тыс. долларов. Если вы хотите приобрести триplex, вы бы предпочли более привлекательный. Предложение за 289 тыс. долларов покажет вам 309 тыс. долларов так и себе «справдую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (и застройки) этой собственности превышает возможность строительства многоквартирной, четной рентабельной жилой единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, примерно или сквал, чтобы предоставить вам для улучшения безопасности. Чрезвычайно важно оценить место, на участке ландшафт, возможность доступа (насколько легко добраться, или смогут заехать и выехать с территории собственности) и уюта.

тогда (бесплатно, темпные юрты, рабочие и рабочие помещения) (указание места и особенностей здания позволяют вам опустить разницу между предложениями).

Личная ответственность

Когда предлагается недвижимость, вы платите за землю и здание. Это включает в себя все, что находится на территории. Запланированная недвижимость — это может включать в себя и другие особенности — мебель и сантехнику, хотя и не обязательно, мебель, лампы и жалюзи, оконные и комнатные кондиционеры, перила, стены и прочие атрибуты, не входящие в стоимость здания.

Кроме этого, установленная цена будет включать имущество, которое было приобретено для использования в данном здании (например, кондиционер, холодильник, стиральная машина, телевизор, и т.д.).

К этому типу имущества относятся различные инструменты, осветительные приборы, лампы, подвесные лампы, музеев, мебель, сантехника, мебель и другие предметы, которые могут быть включены в стоимость здания. Соответственно, ответственность, включающая личное имущество, стоит несколько дороже, нежели ответственность без таковой. Перед покупкой недвижимости важно убедиться, что вы получаете все, что вам нужно, и что вы получаете все, что вам нужно. В некоторых случаях продавец может не захотеть забрать личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши договорные права. Но этой проблеме рекомендуется предупредить продавца перед покупкой.

Иногда продавец недоволен и разочарован. Следовательно, от вас требуется убедиться, что продавец забереет с собой, а что останется на месте. Внесите это имущество и контролируйте приобретение собственности или в специализированном предложении.

Укажите права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Были случаи, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, правила зонирования, предельные договоры, застройки и многие другие законы были не так уж важны. Тогда вы можете заплатить за недвижимость, но не сможете свободно использовать ее.

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТОЦИОН

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗНДС		Центральный федеральный округ						
Дата введения сметных цен, период	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область	
01.01.1994	0,06727	0,06360	0,05984	0,06063	0,04517	0,04989	0,06691	
01.01.1991	0,10889	0,10364	0,09699	0,09882	0,07306	0,08096	0,10914	
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189	
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472	
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765	
2003 г.	2,011	1,965	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093	
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451	
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901	
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604	
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,787	4,265	
2008 г.	4,898	4,564	4,859	4,716	4,752	4,552	5,068	
2009 г.	5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360	
2010 г.	6,950	5,200	5,424	5,682	5,874	6,016	5,151	
2011 г.	6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341	
2012 г.	7,641	6,535	6,503	7,297	8,454	6,873	7,194	
2013 г.	8,671	7,811	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111	
2014 г.	9,565	8,218	7,848	8,418	10,369	7,758	8,321	
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087	
2016 г.	9,708	8,240	8,850	8,821	10,230	8,358	9,471	
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121	
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,030	11,235	9,738	10,460	
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,285	11,434	10,097	10,724	
2020 г.	11,595	9,291	10,539	10,560	11,658	10,465	11,005	
1-й кв.	11,452	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910	
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10,990	
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039	
4-й кв.	11,711	9,360	10,608	10,635	11,768	10,585	11,082	
2021 г.								
январь	11,749	9,416	10,644	10,670	11,794	10,624	11,125	
февраль	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147	
март	11,806	9,458	10,680	10,710	11,830	10,677	11,167	
1-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147	
2-й кв.								
3-й кв.								
4-й кв.								
2021 г. ПРОГНОЗ								
апрель	11,833	9,480	10,700	10,731	11,846	10,703	11,192	
май	11,860	9,501	10,720	10,752	11,862	10,729	11,215	
июнь	11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11,240	

БЕЗНДС		Центральный федеральный округ						
Дата введения сметных цен, период	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	
01.01.1994	0,06329	0,05982	0,05966	0,07056	0,05922	0,05985	0,05812	
01.01.1991	0,10283	0,09762	0,09702	0,11442	0,09592	0,09765	0,09441	
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
2000 г.	1,222	1,114	1,114	1,188	1,240	1,178	1,118	
2001 г.	1,419	1,481	1,438	1,471	1,618	1,459	1,400	
2002 г.	1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,732	
2003 г.	2,103	2,078	1,939	2,101	2,287	2,075	2,097	
2004 г.	2,494	2,437	2,184	2,481	2,596	2,415	2,473	
2005 г.	2,946	2,850	2,519	2,970	2,976	2,850	2,941	
2006 г.	3,658	3,433	3,103	3,706	3,589	3,502	3,561	
2007 г.	4,327	4,015	3,658	4,353	4,162	3,991	4,321	
2008 г.	5,155	4,777	4,349	5,181	4,928	4,722	5,115	
2009 г.	5,780	5,064	4,910	5,618	5,320	5,055	5,406	
2010 г.	5,737	5,097	5,078	6,539	6,208	5,444	6,037	
2011 г.	6,595	5,053	5,077	6,539	6,466	5,940	6,208	
2012 г.	7,581	5,708	6,185	7,798	7,466	7,028	7,116	
2013 г.	8,465	6,789	7,681	8,160	8,249	7,265	8,079	
2014 г.	8,689	6,956	8,056	8,340	8,642	7,529	8,581	
2015 г.	8,615	7,028	8,059	8,614	8,408	7,783	8,272	
2016 г.	8,985	7,141	8,232	8,966	8,784	8,161	8,386	
2017 г.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,499	9,394	
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	9,787	
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,987	
2020 г.	11,001	8,018	9,909	11,150	9,678	9,414	9,353	
1-й кв.	10,817	7,906	9,786	11,022	9,555	9,307	9,263	
2-й кв.	10,949	7,986	9,873	11,108	9,644	9,381	9,327	
3-й кв.	11,096	8,072	9,967	11,212	9,736	9,465	9,393	
4-й кв.	11,140	8,106	10,008	11,257	9,775	9,503	9,431	
2021 г.								
январь	11,182	8,131	10,044	11,300	9,811	9,536	9,465	
февраль	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485	
март	11,244	8,175	10,098	11,355	9,858	9,578	9,506	
1-й кв.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485	
2-й кв.								
3-й кв.								
4-й кв.								
2021 г. ПРОГНОЗ								
апрель	11,274	8,194	10,124	11,384	9,861	9,500	9,527	
май	11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,521	9,548	
июнь	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,543	9,570	

https://ups-otdel.ru/ups-otdel/ukipnenuy-pdtabale/boyn-25-3dan4-voozhenja-voynosh-1

Таблица 7. Коровники беспривязного содержания

Характеристика

Тип I. Здания с панельными стенами из ячеистых бетонов, фундаменты столбчатые, железобетонные, покрытие совмещенное железобетонное, кровля рулонная, полы бетонные, кормушки бетонные и деревянные перегородки для групповых станков. Группа капитальности I.

Тип II. Здания со стенами из керамзитобетонных блоков и фундаментами ленточные, в остальном те же конструкции, что и в типе I. Группа капитальности I.

Тип III. Здания с кирпичными стенами, фундаментами ленточные, перекрытие железобетонное, кровля асбестоцементная и полы бетонные. Группа капитальности II.

Учтены водопровод, канализация, вентиляция и электроснабжение.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 7

Класс	Тип зданий		
	I	II	III
	Объем зданий 6000 — 7000 куб. м		
а	б	в	г
1	13,8	13,3	10,1
2	14,4	13,8	10,6
3	15,8	15,3	11,0
4	16,5	16	12,1
5	17,2	16,6	12,6
6	24,8	23,8	18,1
...

В РЕГИОНАХ РОССИИ
РЕГИСТРАЦИЯ

ПОДЕЛИТЬСЯ

ПОЛЕЗНОЕ

- ВСН 53-86 (д), ФСО, ФЭ №125 и многие другие теперь на сайте УТЭС-онлайн
- Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчет

ПОИСК ПО САЙТУ

Поиск...

ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

https://ups-otdel.ru/ups-otdel/ukipnenuy-pdtabale/boyn-25-3dan4-voozhenja-voynosh-1

Класс	Тип зданий		
	I	II	III
	Объем зданий 6000 — 7000 куб. м		
а	б	в	г
1	13,8	13,3	10,1
2	14,4	13,8	10,6
3	15,8	15,3	11,0
4	16,5	16	12,1
5	17,2	16,6	12,6
6	24,8	23,8	18,1
7	27,8	26,8	20,2
8	28,8	27,8	21,2
9	27,2	26,8	21,2

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %
(к табл. 7)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	а	б	в
1	Фундаменты	10	10	9
2	Стены и перегородки	24	19	19
3	Полы или перекрытия	38	40	30
4	Кровля	—	—	13
5	Печи	7	8	8
6	Отделочные работы	5	6	7
7	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	1	1	2
8	Прочие работы	7	7	10
9	Прочие работы	7	5	2
	Итого	100	100	100

Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчет

ПОИСК ПО САЙТУ

Поиск...

ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

ИНДЕКСЫ И ЗАКОНЫ

КАЛЬКУЛЯТОРЫ

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ

СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ

Если вы нашли ошибку, пожалуйста, выделите фрагмент текста и нажмите

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







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008087/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008087/22 от 11.03.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	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 2022 г. по «20» апреля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (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. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) 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 обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Выгодоприобретатели понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

«11» марта 2022г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«11» марта 2022г.

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/klitentam/strahovyye-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 (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.</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 (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

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



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
 Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.



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

ПОЛИС № 022-073-007507/21
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение
вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007507/21 от 10.09.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarifly/>.

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

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

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

(подпись) М.П.
«10» сентября 2021г.

(Милорадова Т.М.)

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«10» сентября 2021г.

(Светлаков В.И.)

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



**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ**


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

Дата выдачи: "10" января 2014 года

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка от 23.12.2013 №23-12-13/1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 474 139 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:04:0210302

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0210302:825

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/034/2013-338


Регистратор **Фирсов Т. М.** (подпись)

50-АЕН 087665


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

Дата выдачи: "10" января 2014 года

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка от 23.12.2013 №23-12-13/1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 84 434 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:04:0210302

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0210302:826

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/034/2013-339


М.П. (обязательно)

Регистратор Фирсов Т. М.

50-АЕН 087666


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

Дата выдачи: "05" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.12.2012 №13-12/12-01

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Красногорье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое здание - коровник, общая площадь 1953,60 кв.м, инв.№ 10-15908, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Настасьинский с.о., дер.Маринино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:21:00812:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/006/2013-104

Регистратор 

Илларионова Т.В.  (подпись)

50-А/ВН 939361

ИДН 50/04/21/00812/001

Договор № 24-01-22-1
аренды недвижимого имущества

Московская область,
Дмитровский район

«27» сентября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Паршиной Ирины Вячеславовны (пол: женский, паспорт серия 45 07 номер 170730, выдан ПВО ОВД района Замоскворечье города Москвы 05.04.2005 года, код подразделения 772-120, зарегистрированную по адресу: г. Москва, ул. Татарская, д.1/7, кв. 9), действующей на основании Доверенности от 08.09.2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Шарафетдиновым Нуриманом Фейзрахмановичем, зарегистрированной в реестре за № 77/614-н/77-2021-1-12424 (бланк 77-АГ 6623971), с одной стороны и

Индивидуальный предприниматель Евтеева Галина Дмитриевна (пол: женский, 22.06.1967 года рождения, место рождения: пос.Ново-Синьково Дмитровского района Московской области, паспорт гражданина РФ серия 46 12 номер 833741, выдан ТП № 1 ОУФМС России по Московской области по Дмитровскому муниципальному району 20.07.2012, зарегистрирована по адресу: Московская область, Дмитровский район, п.Новосиньково, д.17, кв. 1), (запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя внесена в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей 19.08.2014 ОГРНИП 314500723100017, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации серия 50 № 013909325, выданным Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Дмитрову Московской области), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

по отдельности и вместе именуемые далее «Сторона» или «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- Земельный участок, общей площадью 776 029 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, с кадастровым номером: 50:04:0210503:35, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Дмитров, именуемый далее – «Земельный участок – 1»;

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 84 434 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:04:0210302, кадастровый номер 50:04:0210302:826, именуемый далее – «Земельный участок – 2»;

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 474 139 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:04:0210302, кадастровый номер 50:04:0210302:825, именуемый далее – «Земельный участок – 3»;

- Нежилое здание – коровник, общая площадь 1953,60 кв.м, инв.№ 10-15908, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Настасьинский с.о., дер. Маринино, условный номер: 50:04:21:00812:001, далее именуемое «Нежилое здание».

Нежилое здание и Земельный участок – 1, Земельный участок – 2, Земельный участок - 3 при совместном упоминании именуются далее «Объект аренды», а Арендатор обязуется принять указанные выше Объекты аренды по акту приема-передачи.

1.2. Земельный участок – 1 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 07.06.2012 №К-06-06/12, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АДН 185561, выданным 13 июля 2012 года Управлением Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-62/100/2012-090.

Земельный участок – 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Решения о разделе земельного участка от 23.12.2013 № 23-12-13/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕН 087666, выданным «10» января 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации № 50-50-01/034/2013-339.

Земельный участок – 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Решения о разделе земельного участка от 23.12.2013 № 23-12-13/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕН 087665, выданным «10» января 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации № 50-50-01/034/2013-338.

Нежилое здание принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 26.12.2012 № 13-12/12-01, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АДН 939361, выданным «05» апреля 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации № 50-50-01/006/2013-104.

1.4. Нежилое здание расположено на Земельном участке – 2.

1.5. Земельный участок – 1 и Земельный участок – 3 свободны от любых зданий, строений и сооружений.

1.6. Нежилое здание предоставляется Арендатору для использования в соответствии с назначением. Земельный участок предоставляется Арендатору для использования в соответствии с разрешенным использованием. Использование Объекта аренды под иные цели возможно только с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего Договора.

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.4. настоящего Договора и передать его Арендатору по акту приема-передачи в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора, с указанием состояния Объекта аренды на момент передачи.

2.1.2. Уплачивать налог на Объект аренды в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором Объекта аренды в любое удобное для Арендодателя время.

2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации Арендатора; свидетельства о постановке на налоговый учет; информационных писем Госкомстата; документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора, а также лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий договор; сведения о единоличном исполнительном органе (включая данные паспорта единоличного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилии, имени, отчества и

должности; список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.2.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект аренды по акту приема-передачи и использовать его в соответствии с назначением и разрешенным использованием (согласно п.1.4. настоящего Договора).

2.3.2. По запросу Арендодателя незамедлительно представлять последнему копии документов, указанных в п.2.2.2. настоящего Договора.

2.3.3. Содержать Нежилое здание в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпиднадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Нежилым зданием. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на Земельном участке – 1, Земельном участке – 2, Земельном участке – 3.

2.3.4. При необходимости, самостоятельно согласовывать свое размещение на Объекте аренды с Госпожнадзором, Госсанэпиднадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством.

2.3.5. Оснастить за свой счет Нежилое здание первичными средствами пожаротушения. При необходимости, за свой счет осуществить монтаж охранно-пожарной сигнализации. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Нежилого здания и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее одного месяца с даты подписания настоящего Договора.

2.3.6. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.7. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние Объекта аренды.

2.3.8. Поддерживать Объект аренды в надлежащем виде; депонировать (размещать, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, скрап и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах.

2.3.9. Заключить договор со специализированной организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем места накопления и графики вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов.

2.3.10. За свой счет производить текущие ремонты и устранять повреждения, причиненные Нежилому зданию в процессе его использования, нести расходы на содержание Объекта аренды, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

2.3.11. Не производить перепланировок и переоборудования Нежилого здания, реконструкции и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замену рам оконных проемов; замену, реконструкцию, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания; установкой наружной рекламы и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений Нежилого здания, без письменного согласия Арендодателя.

2.3.12. В любое время, безусловно и беспрепятственно, допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п.1.4. настоящего Договора).

2.3.13. Письменно, не позднее чем за один месяц, сообщить Арендодателю о досрочном освобождении Объекта аренды и передать его Арендодателю по акту в нормальном состоянии, позволяющем его дальнейшее использование с учетом нормального износа.

2.3.14. При освобождении Нежилого здания самостоятельно ликвидировать либо оплатить расходы по ликвидации выявленных совместной комиссией из представителей Арендатора и Арендодателя недостатков, ухудшивших состояние Нежилого здания по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Объекта аренды и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия улучшения, неотделимые без вреда от конструкций Нежилого здания.

2.3.15. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на автотранспорте.

2.3.16. В случае взыскания инспектирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, последний возмещает в 10-дневный срок расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.

2.3.17. По окончании срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и вернуть его Арендодателю в последний день срока действия настоящего договора в соответствии с нормами п. 2.3.13. и п. 2.3.14 настоящего Договора.

2.3.18. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, Арендатор обязан незамедлительно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 10 (Десять) дней со дня изменения вышеуказанных данных.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочного расторжения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду (поднаем) при условии получения письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и психотропные вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по настоящему Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы за пользование Объектом аренды составляет 408 000,12 (Четыреста восемь тысяч) рублей 12 копеек за 11 месяцев аренды, включая НДС.

3.2. Арендатор производит перечисление арендной платы указанной в п. 3.1. настоящего Договора на расчетный счет Арендодателя равными частями в размере 102 000,03 (Сто две тысячи) рублей 03 копейки, включая НДС, ежеквартально, в срок не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с начала соответствующего квартала, при этом началом первого квартала считается дата подписания акта приема-передачи Объекта аренды, а окончание последнего квартала последний день срока действия настоящего Договора.

3.3. Изменение размера арендной платы и порядка ее внесения осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.4. Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором в соответствии с выставляемыми Арендодателем счетами, на основании показаний счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками услуг.

3.5. Арендодатель имеет право выставлять Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в течение 3-х рабочих дней с даты выставления счетов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За несвоевременное внесение арендной платы Арендодатель может начислить Арендатору пени в размере 1% (один процент) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. При непредоставлении Арендатором официального письма, гарантирующего оплату, в случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) возмещения дополнительных расходов (п.3.5. настоящего Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе, уведомив Арендатора, опечатать помещения Нежилого здания и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на Объект аренды до полного погашения задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, относятся на его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю.

4.3. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.4. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению либо сдает его без согласия Арендодателя в субаренду, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев настоящий договор признается Сторонами прекратившим свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.6. Все помещения Нежилого здания должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.7. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.8. Уплата санкций по настоящему договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.

4.9. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, не предусмотренных договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и Договор считается прекращенным с момента такого отказа в случаях:

5.2.1. Неоднократного использования Арендатором Объекта аренды (его части) не по назначению (не в соответствии с п.1.4. настоящего Договора).

5.2.2. Передачи Арендатором в субаренду или иного обременения Объекта аренды (его части) без письменного согласования с Арендодателем.

5.2.3. Ухудшения Арендатором Нежилого здания.

Под ухудшением Нежилого здания в целях настоящего договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых:

невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Нежилого здания;
необходимо проведение восстановительных ремонтных работ, с целью приведения Нежилого здания в первоначальное состояние или в состояние позволяющее осуществлять его нормальную эксплуатацию;

а именно:

- разрушение несущих (капитальных) конструкций Нежилого здания;
- установка или снятие (включая разрушение) некапитальных стен (перегородок), полов (смена настила, покрытия), потолков;
- заделывание или обустройство в иных местах дверных или оконных проемов, смена рам, стекло, дверей;

-обустройство, замена, демонтаж систем вентиляции и /или кондиционирования воздуха, инженерных систем и коммуникаций (внутренних и внешних) Нежилого здания;

-монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;

-иные действия, которые могут ухудшить состояние Объекта аренды.

5.2.4. Не внесения Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) не возмещения дополнительных расходов (п.3.5. настоящего Договора) (полностью или частично), два раза и более в течение срока действия настоящего Договора.

5.2.5. Проведения Арендатором перепланировок и переоборудования Нежилого здания, реконструкции и других капитальных работ, вызванных потребностями Арендатора, а также производства неотделимых улучшений Нежилого здания, совершение иных действий, указанных в п.2.3.11. настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя.

5.2.6. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае если Объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению.

5.4. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.5. Все приложения указанные в тексте настоящего Договора являются его неотъемлемой частью.

5.6. Стороны подтверждают, что указанные в разделе 10 настоящего Договора адреса являются адресами их фактического местонахождения, об изменении которых они обязуются уведомлять другую Сторону в течение 10 календарных дней с даты изменения адреса. По указанным адресам будет вестись переписка Сторон по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе – направление претензионных писем, судебных и др. уведомлений. В случае отсутствия Стороны по указанному адресу или зафиксированного отказа от получения ею корреспонденции, Сторона, которой направлялась корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, со всеми вытекающими последствиями.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует в течение 11 (Одиннадцати) месяцев (последний день указанного срока является последним днем срока аренды).

6.2. По истечении срока настоящего Договора Договор прекращает свое действие, а Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и вернуть его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. При недостижении согласия в процессе переговоров, споры передаются на рассмотрение Арбитражного суда Московской области.

8. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора.

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, Арендодатель вправе принять Объект аренды в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1 Настоящий Договор составлен в 3-х (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

9.2. Все Приложения к настоящему Договору, оформленные соответствующим образом, являются неотъемлемой его частью.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658
Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово,
ул. Ленина, д.3а
Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
Банковские реквизиты: р/с 40701810493000018779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Представитель по доверенности



/И.В.Паршина//

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Евтеева Галина Дмитриевна
ИНН 50070554562 ОГРНИП 314500723100017

Место нахождения: Московская область, Дмитровский район, д. Новосиньково, д.17, кв. 1

Банковские реквизиты: р/с № 40802810240000049760 в ПАО СБЕРБАНК
к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225

Индивидуальный предприниматель Евтеева
Галина Дмитриевна

 /Г.Д.Евтеева/

м.п.

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

Московская область,
 Дмитровский район

«27» сентября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Паршиной Ирины Вячеславовны, действующей на основании Доверенности от 08.09.2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Шарафетдиновым Нуриманом Фейзрахмановичем, зарегистрированной в реестре за № 77/614-н/77-2021-1-12424 (бланк 77-АГ 6623971), с одной стороны и

Индивидуальный предприниматель Евтеева Галина Дмитриевна (запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя внесена в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей 19.08.2014 ОГРНИП 314500723100017, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации серия 50 № 013909325, выданным Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Дмитрову Московской области), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые далее «Сторона» или «Стороны», составили настоящий Акт о следующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 24-01-22-1 от «__» _____ 2022 года, Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- Земельный участок, общей площадью 776 029 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, с кадастровым номером: 50:04:0210503:35, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Дмитров;

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 84 434 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:04:0210302, кадастровый номер 50:04:0210302:826;

- Земельный участок, - категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 474 139 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:04:0210302, кадастровый номер 50:04:0210302:825;

- Нежилое здание – коровник, общая площадь 1953,60 кв.м, инв.№ 10-15908, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Настасьинский с.о., дер. Маринино, условный номер: 50:04:21:00812:001.

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
 ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
 рентный «Красногорье»

Арендатор:
 Индивидуальный предприниматель
 Евтеева Галина Дмитриевна



И.В. Паршина

Г.Д. Евтеева

М.П.