



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

**Отчет № 3 – 14/06-23
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:
23 июня 2023 года
Дата составления отчета:
23 июня 2023 года**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2023

Сопроводительное письмо

23 июня 2023 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №977 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на 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 «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 23 июня 2023г

Объекты оценки находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №23-12-22-1 от 15 марта 2023 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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	<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</p>
---	--

	<p>южной части кадастрового квартала 50:04:0210302</p> <p>3) Нежилое здание-коровник, общая площадь 1953,6 кв.м., инв. №10-15908, лит.А. Кадастровый номер: 50:04:21:00812:001</p> <p>✓ Адрес объекта: Московская область, Дмитровский район, Настасьинский с.о., дер.Маринино</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предположении текущего использования
Оцениваемые права:	<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 недвижимого имущества «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнением №977 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Порядковый номер отчета:	3 – 14/06-23
Дата оценки	23 июня 2023 года
Дата составления отчета	23 июня 2023 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный подход:	Для здания и сооружений- 960 000 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- 3 840 000 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	4 800 000 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 требованиях определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 23 июня 2023 года составляет:

4 800 000 рублей.

(Четыре миллиона восемьсот 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	3 260 000
2	50:04:0210302:826	Высоково	84 434	Земельный участок ²	580 000
3	50:04:21:00812:001	Маринино	1953,6	Нежилое здание-коровника	960 000
ИТОГО					4 800 000

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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	12
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	15
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,	15
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	16
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	24
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	101
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	101
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	101
3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	109
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	112
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	135
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	138
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	140

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>1) земельный участок, 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>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Общая долевая собственность на основании: 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>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Общая долевая собственность на основании: 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. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 10 января 2014 года сделана запись: 1)№50-50-01/034/2013-338 2)№50-50-01/034/2013-339</p>

	Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 05 апреля 2013 года сделана запись: 1) №50-50-01/006/2013-104
Обладатель оцениваемых прав:	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
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»). В предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	23 июня 2023 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов материалов,	<ul style="list-style-type: none"> Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕ№087665 от 10 января 2014 года.

предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ul style="list-style-type: none"> • Копия свидетельства о государственной регистрации права 50-АД№939361 от 05 апреля 2013 года. • Копия свидетельства о государственной регистрации 50-АЕ№087666 от 05 апреля 2013 года. Договор аренды недвижимого имущества №24-01-22-1 от 27 января 2022 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	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 90 до 98%. для объекта недвижимости физический износ указан в описание объекта оценки, а моральный при расчетах. 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. Земельные участки, предназначены для сельскохозяйственной деятельности и другие варианты не рассматриваются. Они участвуют в севообороте
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические	Не предусмотрены

требования к отчету об оценке:	
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма 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» №022817-1 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	<u>Светлаков Василий Иванович</u>

саморегулируемой организации оценщиков	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. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 3/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2023 г. по 20 апреля 2024 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 № 022-073-008791/22. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2022 г. по 01 октября 2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

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

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков

СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

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. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

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

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

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

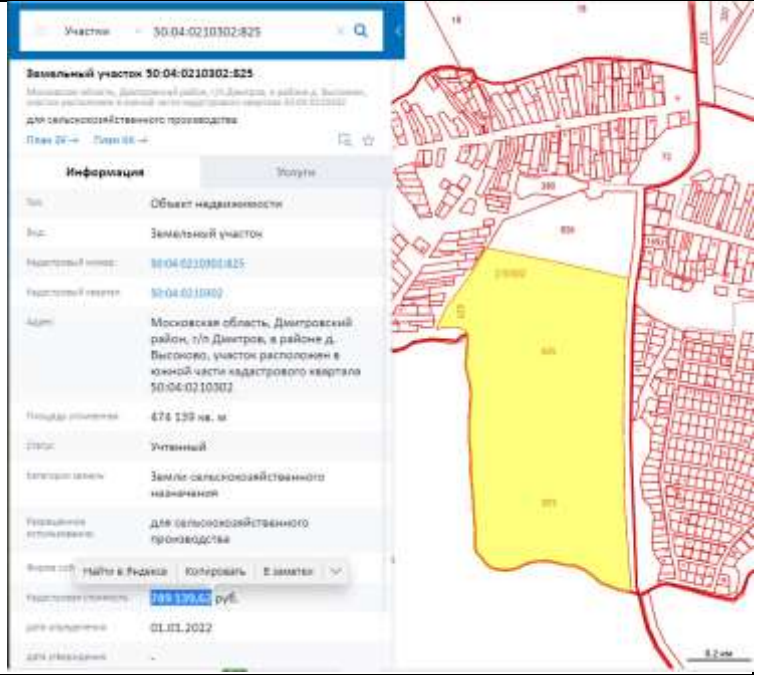
На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на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

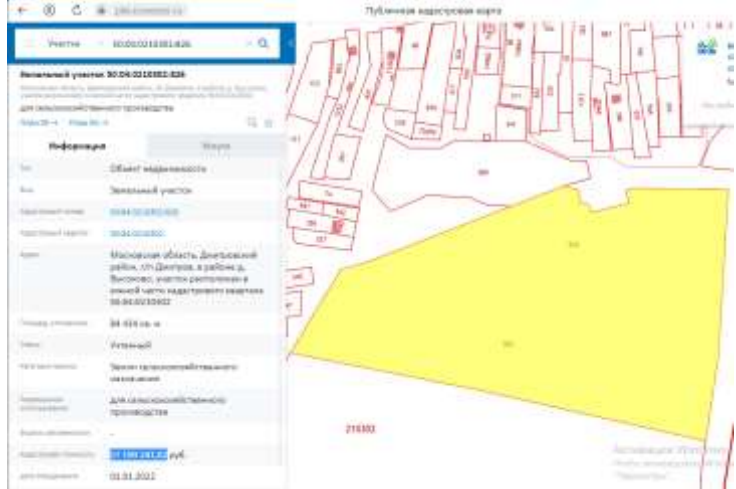
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

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	749 139,62

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	 <p>The screenshot shows a cadastral map interface. On the left, a sidebar displays technical information for a land plot: 'Земельный участок 50:04:0210302:825', 'Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Высоково, участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:04:0210302', 'Площадь участка: 474 139 кв. м', 'Участок: Угловый', 'Назначение: Земельно-сельскохозяйственный назначения', 'Целевое использование: для сельскохозяйственного производства', 'Цена: 748 139,42 руб.', 'Дата выписки: 01.03.2022'. On the right, a map shows the plot highlighted in yellow within a grid of other plots.</p>
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-01/034/2013-338 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»

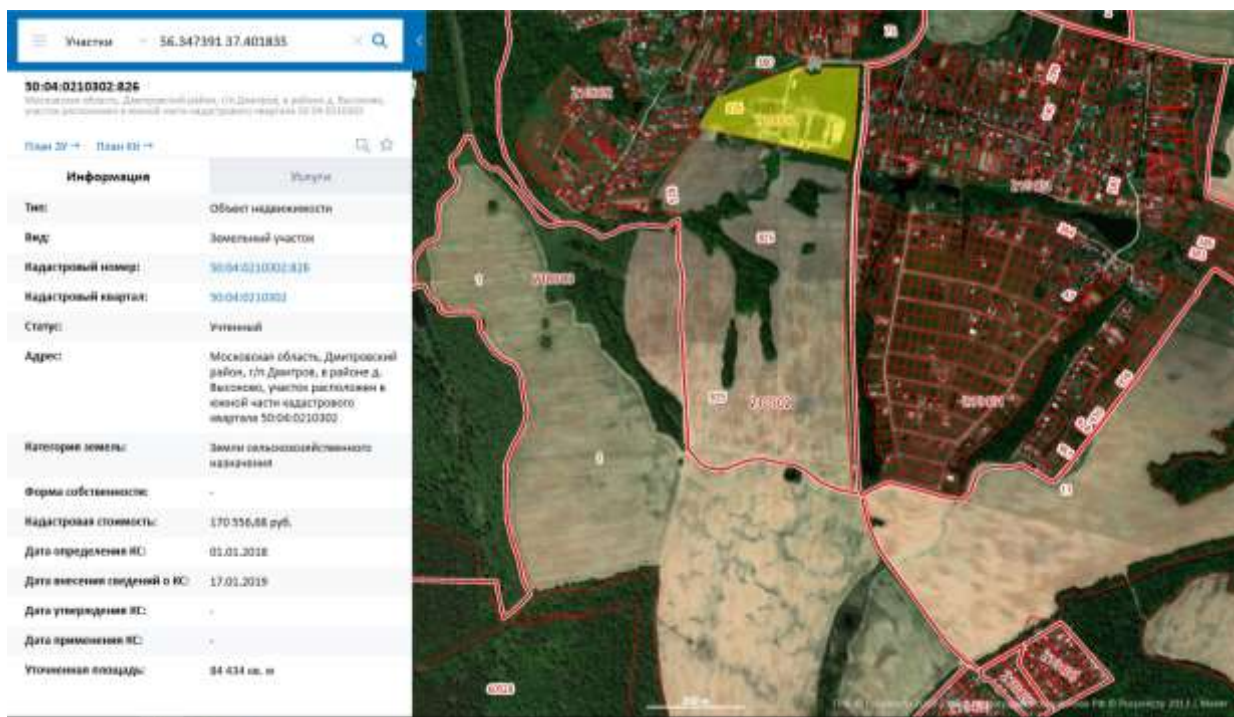
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	84434
Кадастровый номер:	50:04:0210302:826
Кадастровая стоимость	27 190 281,02
Документы, устанавливающие количественные и качественные 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, %	12%	
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.



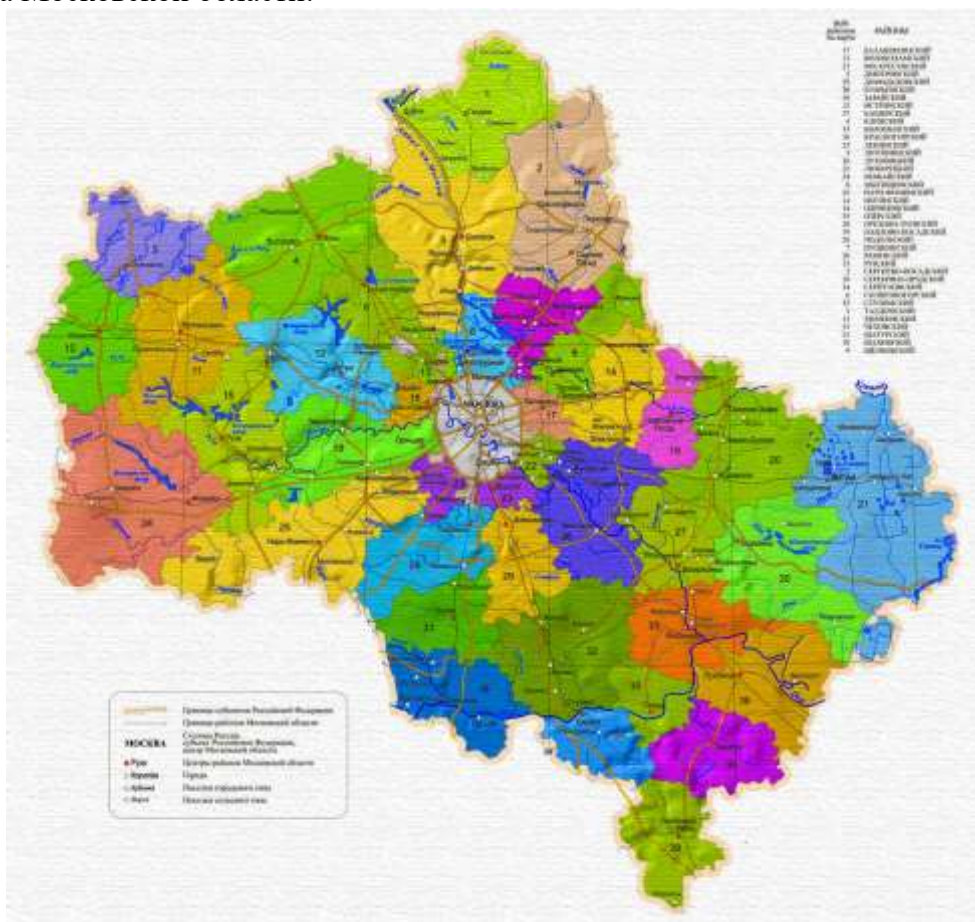
АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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] [скачать]

В Дмитровском районе 407 населенный пункт в составе 5 городов и 6 сельских поселений

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населенных пунктов	Население	Площадь, км²
1	Городское поселение Дарыново	пгт Дарыново	8	↓40 119 ⁽¹⁾	
2	Городское поселение Дмитров	город Дмитров	31	↑93 679 ⁽¹⁾	
3	Городское поселение Иша	пгт Иша	13	↓6329 ⁽¹⁾	
4	Городское поселение Нараславский	пгт Нараславский	4	↑11 288 ⁽¹⁾	
5	Городское поселение Яровка	пгт Яровка	38	↑16 201 ⁽¹⁾	
6	Сельское поселение Большерогачинское	село Рогачево	38	↓547 ⁽¹⁾	
7	Сельское поселение Гайварское	деревня Гоменица	29	↑3378 ⁽¹⁾	
8	Сельское поселение Костинское	село Костино	44	↓2754 ⁽¹⁾	
9	Сельское поселение Куликовское	село Куликово	38	↓4851 ⁽¹⁾	
10	Сельское поселение Сомыженское	поселок Новомихайево	64	↓12 815 ⁽¹⁾	
11	Сельское поселение Ястребовское	поселок Поселок завода «Буденновец»	43	↑5308 ⁽¹⁾	

Легенда карты

- более 60 000 жителей
- 3000—18 000 жителей
- 2000—3000 жителей
- 1000—2000 жителей
- 500—1000 жителей



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

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Апрель – май 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. **рост ВВП** с исключением сезонного фактора составил **+0,2% м/м SA** после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

2. **Промышленное производство** продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил **+1,8% м/м SA** (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост **+5,2% г/г** после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

2.1. **Обрабатывающие производства** продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: **+8,0% г/г** (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +5,6%). С учётом сезонности рост составил **+2,8% м/м SA** к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в **нефтеперерабатывающем комплексе**: **+15,9% г/г** после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%.

Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить **металлургический** и **машиностроительный комплексы** (+2,3 п.п.).

Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: **+14,4% г/г** после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства **компьютерного и электронного оборудования** (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и **электрического оборудования** (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство **автотранспортных средств** (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее).

Выпуск **металлургического комплекса** в апреле сохраняет высокие темпы (**+11,0% г/г** после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса.

Показатели **пищевой промышленности** сохранились на уровне прошлого месяца: **+4,8% г/г** (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, **химический комплекс** вышел из зоны отрицательных значений (**+5,1% г/г** после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста **производства химических веществ и продуктов** (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. **В добывающей промышленности** в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: **+3,1% г/г** после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост **+1,0% м/м SA** к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: **добыча угля** (+8,4% г/г после -0,8% г/г), **добыча металлических руд** (+0,5% г/г после -3,8% г/г),

предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

3. Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил **+0,7%** г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

4. Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на **+3,2%** м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до **+5,7%** г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

5. Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил **+3,2%** г/г после +3,3% г/г в марте.

По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство **молока** до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – **мяса** и **яиц** до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

6. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на **-1,0%** м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил **-3,0%** г/г (-3,3% г/г в марте). **Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного** в апреле снизился на **-0,4%** г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее.

Справочно: несмотря на рост перевозок грузов по железным дорогам в тоннах (+3,2% г/г в апреле после +2,4% г/г в марте), по информации РЖД, произошло сокращение поставок товаров на северо-запад, что технически потянуло «вниз»

грузооборот транспорта за исключением трубопроводного (измеряемый в тонно-километрах).

7. Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на **-4,0%** м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

8. Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на **+7,4%** г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.)

Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до **+1,1%** м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на **+7,4%** г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.).

Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на **+0,6%** м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении **+6,0%** г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.).

Оборот общественного питания в апреле ускорился до **+15,4%** г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

9. В апреле инфляция снизилась до **2,3%** г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила **2,41%** г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на **-8,3%** г/г (-5,8% г/г в марте).

В целом по **промышленности** в апреле 2023 г. цены сократились на **12,7%** г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень **безработицы** в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – **3,3%** от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в **номинальном выражении** заработная плата выросла на **+6,3%** г/г, в **реальном выражении** – рост на **+2,7%** г/г после

+2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-0,6	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	7,4	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-6,9	5,2	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	4,8	6,0	4,3	5,4	4,6	2,9	3,6	2,4	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	11,9	15,4	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,0	-1,8	-3,3	-0,1	-1,7	-2,6	-5,6	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	7,0	2,3/2,41 ¹	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-9,0	-12,7	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-28,2	-33,1	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,3	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3

4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,0	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,5	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
¹ По состоянию на 29 мая 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-0,2	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,5	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,9	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,1	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,9	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,3	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	8,2	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-8,6	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-14,9	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-4,4	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-2,2	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-0,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-12,4	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,5	9,2	-5,0	-8,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,8	9,3
металлургический комплекс	8,2	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	25,3	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	3,3	14,4	1,1	19,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	18,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	13,4	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-13,8	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-29,9	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	14,5	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-2,9	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	5,6	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,1	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-8,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,5	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,9	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)											
Кредит экономике	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	26,8	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 23 по 29 мая 2023 г. цены выросли на 0,08%. Год к году инфляция составила 2,41% г/г.

На продовольственные товары снижение цен продолжилось (-0,03%) на фоне сохраняющегося удешевления плодоовощной продукции (-1,67%), на остальные продовольственные товары темп роста цен практически сохранился на уровне прошлой недели (0,10%).

В секторе непродовольственных товаров цены выросли на 0,13% с учетом возобновления роста цен на электро- и бытовые приборы, сезонного роста цен на строительные материалы, а также удорожания отечественных легковых автомобилей.

В секторе услуг I рост цен составил 0,19% при удорожании туристических услуг на фоне возобновлении роста цен на услуги санаториев.

Потребительская инфляция с 23 по 29 мая

1. За период с 23 по 29 мая 2023 г. цены выросли на 0,08%. Год к году инфляция составила 2,41% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,03% (-0,02% на предыдущей неделе) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-1,67%). На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,10% после 0,11% недель ранее).

Продолжили расти цены на мясопродукты и сахар. Вместе с тем ускорилось снижение цен на муку, продолжили дешеветь масложировая и молочная продукция, а также яйца. На хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия цены на отчетной неделе практически не изменились.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,13% после роста на 0,05% недель ранее. Возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы (0,23% после снижения на -0,49%) при удорожании смартфонов, продолжили расти цены на моющие и чистящие средства, строительные материалы.

Вместе с тем ускорилось снижение цен на обувь, одежду и белье. На легковые автомобили темпы роста цен увеличились до 0,08% (0,05% недель ранее) за счет удорожания отечественных легковых автомобилей (0,09%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен составили 0,19%. Ускорился рост цен в сфере туристических услуг (1,20% после роста на 1,12%) при возобновлении удорожания услуг санаториев (0,39% после снижения на -0,10%). Вместе с тем снизились темпы роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы (1,89% после 2,19%) и услуги гостиниц. На бытовые услуги рост цен сохранился практически на уровне предыдущей недели

(0,12% после 0,11%), где увеличение темпов роста цен на парикмахерские услуги и ремонт телевизоров было практически нивелировано замедлением роста цен на мойку легкового автомобиля.

Мировые рынки

5. С 23 по 29 мая на мировых рынках продовольствия не было единой динамики. Цены изменялись от -5,5% до 12,6% (от -6,4% до 2,8% недель ранее).

В годовом выражении в мае цены сократились на -15,4% г/г. Выросли цены на кукурузу (4,6%) и соевые бобы (1,0%) после сокращения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться котировки соевого масла (2,3%) и говядины (12,6%). Продолжили снижаться цены на пшеницу в США (-0,9%) и Франции (-1,0%), сахар-сырец (-1,7%), белый сахар (-0,7%), пальмовое масло (-2,7%) и свинину (-5,5%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на -17,0% (-1,6% недель ранее) из-за сокращения стоимости смешанных (-19,2%) и азотных удобрений (-14,9%). В годовом выражении в мае снижение цен составило -35,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала: цены изменялись от -1,1% до +0,7% (от -13,3% до -0,3% недель ранее). Увеличились цены на лом черных металлов (0,7%), арматуру (0,5%) и металлический прокат (0,5%) после сокращения на прошлой неделе. Продолжили снижаться цены на железную руду (-1,1%). В годовом выражении в мае черные металлы подешевели на -20,5% г/г. На рынке цветных металлов котировки выросли на 0,5% (как и недель ранее) за счет увеличения фьючерсных котировок на никель (0,5%), алюминий (0,5%) и медь (0,4%) в течение двух недель подряд. В годовом выражении в мае стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -17,9% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 23 ПО 29 МАЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 29 май						2022 год май
	г/г	с начала месяца	23 - 29 май	16 - 22 май	на 29 мая (с нач. года)	апрель (м/м)	май (м/м)
Индекс потребительских цен	2,41	0,21	0,08	0,04	2,27	0,38	0,12
Продовольственные товары	-0,71	-0,14	-0,03	-0,02	2,40	0,29	0,60
- без плодоовощной продукции	0,45	0,32	0,10	0,11	0,59	0,09	1,04
- плодоовощная продукция	-10,74	-5,39	-1,67	-1,50	14,30	1,61	-2,21
Непродовольственные товары	0,13	0,31	0,13	0,05	0,73	0,15	-0,09
- без бензина	-0,02	0,23	0,10	0,02	0,70	0,16	-0,08
- бензин автомобильный	1,29	0,85	0,31	0,28	0,89	0,05	-0,18
Услуги	-	0,68	0,19	0,16	3,15	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Куры	-3,63	5,61	1,47	1,75	2,34	0,76	-0,83
Баранина	8,30	3,44	1,11	-0,08	5,18	1,09	0,99
Говядина	3,77	0,48	0,16	0,01	1,65	0,37	0,94
Свинина	-2,14	0,12	0,03	-0,02	0,69	1,50	-0,97
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	-3,30	-0,19	0,55	-0,63	-1,10	0,83	2,37
Хлеб	2,20	-0,07	-0,01	-0,07	0,47	0,33	1,02
Пшено	-10,14	-0,01	-0,04	0,01	-1,77	-0,34	0,86
Мука	-7,14	-0,20	-0,21	-0,02	-2,14	-0,92	0,62
Крупа гречневая	-35,43	-3,01	-0,42	-0,66	-15,87	-2,63	0,65
Прочие продовольственные товары							
Сахар	-16,73	5,87	2,04	1,62	7,60	2,13	-3,26
Чай	-2,02	0,54	0,14	0,58	-0,18	-0,03	1,93
Рыба	7,14	0,76	0,09	0,14	4,18	1,14	0,52
Соль	-2,58	0,25	0,03	0,25	-1,00	-0,66	3,31
Масло сливочное	-0,45	-0,23	-0,08	-0,18	-0,35	-0,18	0,63
Молоко	-1,12	-0,83	-0,17	-0,20	-1,44	-0,58	0,92
Вермишель	-3,49	0,64	-0,33	0,50	-1,89	-1,32	0,04
Масло подсолнечное	-10,12	-1,61	-0,46	-0,49	-3,26	-0,66	1,81
Яйца	1,66	-6,94	-1,51	-2,07	-2,96	-1,46	-11,62

Детское питание							
Консервы фруктово-ягодные	0,68	0,00	0,31	0,03	-0,62	-0,74	1,93
Консервы овощные	2,85	0,56	0,09	0,34	1,94	0,25	1,56
Консервы мясные	4,87	-0,58	0,06	-0,68	1,39	-0,01	1,66
Смеси сухие молочные	4,63	0,38	-0,03	0,20	3,93	0,62	3,50
Фруктово-овощная продукция							
Капуста	-22,02	81,16	12,22	15,12	132,84	22,50	-17,79
Картофель	-44,47	9,23	4,52	2,43	13,00	-2,26	9,97
Морковь	-18,45	20,83	3,62	5,14	55,81	2,70	-1,68
Яблоки	-15,45	3,61	0,88	0,90	14,57	1,88	5,46
Лук	30,00	7,08	-4,87	0,42	127,61	22,64	9,89
Огурцы	4,98	-35,23	-7,86	-11,77	-28,96	-2,42	-25,06
Томаты	-5,04	-25,11	-10,03	-7,31	19,01	-4,44	-14,07
Отдельные непродовольственные товары							
Строительные материалы	-6,88	2,13	0,72	0,60	1,51	0,18	-0,40
Бензин	1,29	0,85	0,31	0,28	0,89	0,05	-0,18
Медикаменты	3,32	0,65	0,23	0,14	1,90	0,02	-1,09
Автомобиль отечественный	1,97	0,44	0,09	0,00	1,17	0,11	0,01
Автомобиль иностранный	0,97	0,29	0,05	0,15	0,60	0,67	0,39
Отдельные услуги							
Туристические	-	4,91	1,20	1,12	10,03	2,57	-0,56
Бытовые	-	0,36	0,12	0,11	2,80	0,69	0,91
Регулируемые	11,56	0,04	0,01	0,00	2,22	0,06	0,05

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 23 ПО 29 МАЯ

	2023 г.									22/21
	с начала мая	29.05.2023	23.05.2023	23-29 май	16-22 май	май (с нач. года)	май (г/г)	май (м/м)	апрель (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,7	227	229	-0,9	-6,4	-22,1	-45,3	-6,8	-2,8	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-8,1	242	244	-1,0	-6,2	-27,0	-42,5	-8,4	-3,4	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,0	238	227	4,6	-1,8	-11,0	-22,4	-6,7	2,8	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-0,4	709	713	-0,7	-0,3	27,8	30,3	4,4	14,6	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,0	559	569	-1,7	-0,3	26,6	33,5	5,4	17,0	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,9	491	486	1,0	-1,7	-12,3	-17,2	-6,8	-0,5	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	1077	1053	2,3	2,8	-23,8	-39,3	-7,3	-5,2	20,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-9,4	503	519	-3,1	-4,5	-20,6	-38,6	-4,3	-0,7	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-8,2	900	925	-2,7	-3,4	-12,6	-41,6	-6,8	2,2	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,4	5157	4581	12,6	0,4	27,3	38,7	5,5	8,6	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,3	1681	1778	-5,5	-6,2	-13,1	-24,8	4,9	-7,4	6,7

Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,7	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-22,3	453	560	-19,2	-2,6	-27,0	-30,5	-5,0	6,5	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-12,9	320	376	-14,9	-0,5	-33,1	-41,4	4,5	9,7	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-18,4	100	101	-1,1	-13,3	-19,1	-8,6	-10,1	-2,6	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-10,3	381	378	0,7	-0,3	-1,5	-24,3	-11,5	-6,1	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-7,5	625	622	0,5	-0,7	-6,0	-24,2	-8,7	-7,5	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-6,9	575	572	0,5	-0,7	0,6	-24,7	-8,1	-5,1	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-5,0	2238	2227	0,5	0,2	-5,9	-20,8	-4,0	1,1	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-5,4	8135	8102	0,4	0,1	-2,8	-11,6	-6,0	-0,4	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-12,6	21162	21047	0,5	1,4	-29,6	-21,4	-6,3	1,6	41,8

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее финансово-экономическое положение России по сравнению с другими ключевыми странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближайшего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и

санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений

спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности. 6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2023 года

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 2023 года**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ³		
апрель 2023 года в % к марту 2023 года	92,5	x
январь-апрель 2023 года в % к январю-апрелю 2022 года	105,8	x

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.

Оборот организаций, миллионов рублей	6148757,4	100,5 ⁴
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	5500,1	124,5 ²
обрабатывающие производства	1353543,2	108,8 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	154536,6	114,0 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	48086,0	115,4 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	102,0	94,2
молоко, тыс. тонн	239,4	97,9
яйца, миллионов штук	60,6	123,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
апрель 2023 года в % к марту 2023 года	100,61	x
апрель 2023 года в % к апрелю 2022 года	104,89	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за март 2023 года, рублей	78263,1	108,5
март 2023 года в % к февралю 2023 года	108,2	x
январь-март 2023 года	74465,6	111,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за март 2023 года, рублей	89233,4	111,4
март 2023 года в % к февралю 2023 года	109,8	x
январь-март 2023 года	84299,3	114,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в апреле 2023 года, рублей	6005,77	100,95
Численность официально зарегистрированных безработных на конец апреля 2023 года, человек	15208	95,11
Уровень зарегистрированной безработицы на конец апреля 2023 года, в процентах	0,4	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	4036,6	115,0
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за апрель 2023 года,	752,8	103,8

⁴ Темп роста в фактических ценах.

⁵ К предыдущему месяцу.

миллионов пассажиро-километров		
за январь-апрель 2023 года	2750,0	104,0
апрель 2023 года в % к марту 2023 года	101,9	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 мая 2023 года, тысяч рублей	11039	в 26,5 р.1
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-апрель 2023 года	1114287,9	93,36
за апрель 2023 года	307514,8	105,31,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-апрель 2023 года	3137153,5	92,22
за апрель 2023 года	834583,5	92,61,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 мая 2023 года		
миллионов рублей	311007,1	103,11,2
уровень запасов, дней торговли	50	96,21
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-апрель 2023 года	53862,0	111,72
за апрель 2023 года	14483,7	104,21,2
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-апрель 2023 года	266366,8	100,52
за апрель 2023 года	67975,1	96,51,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	184775,8	89,42
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁷	3882,1	64,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-март 2023 года, миллионов рублей в фактических ценах	299591,0	89,6
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец марта 2023 года, миллионов рублей		
дебиторская	5760110,5	111,38
кредиторская	7291089,0	116,92
в том числе просроченная	53772,5	99,12
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	256612,0	78,72
в том числе просроченная	1756,9	102,92

⁶ В сопоставимых ценах.

⁷ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁸ К предыдущему месяцу.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

•жилье (жилые здания и помещения);

•нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

•земли населенных пунктов;

•земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

•телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

•земли лесного фонда;

•земли водного фонда;

•земли запаса.

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

•общественно-деловая;

•производственная;

•инженерных и транспортных инфраструктур;

•рекреационная;

•сельскохозяйственного использования;

•специального назначения;

•военных объектов;

•иные территориальные зоны.

•жилье (жилые здания и помещения):

•многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

•назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственных и административных учреждений;

•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: 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-2023. Эксперты рассказали, что ждет сельское хозяйство России в новом году

Проблем с удобрениями и СЗР не ожидается

Уходящий год стал для аграриев неоднозначным. С одной стороны, рекордные урожаи зерна и масличных. С другой — неблагоприятная конъюнктура: низкие цены при серьезно возросших затратах. Самым часто звучащим словосочетанием в сфере производства зерна было «снижение рентабельности». Стало очевидно, насколько АПК зависит от импорта: техники, запчастей, семян. Экспортные ограничения — как из-за внутреннего регулирования рынка, так и из-за санкций — стали еще одним вызовом для отрасли.

Участники рынка ожидают сохранения действующих механизмов госрегулирования в виде квот и пошлин, роста издержек в российском растениеводстве, в первую очередь на удобрения и запчасти, а также экономии со стороны сельхозпроизводителей на закупке новой сельхозтехники.

Своими прогнозами относительно трендов, которые будут формировать растениеводческий сектор в 2023 году, производители, представители отраслевых союзов и аналитических компаний поделились с журналом поле.рф

Тренд №1. Импортозамещение

В 2023 году российский АПК будет сосредоточен на импортозамещении

Семена

Российский АПК взял курс на самообеспеченность не только зерном, картофелем и овощами, но и средствами их производства и оборотными фондами. Доктрина продовольственной безопасности, в частности, предполагает, что не менее 75% семян к 2030 году должны быть отечественной селекции. Российские селекционеры обещают «заменить» подсолнечник и кукурузу уже к 2024–25 году.

Салис Каракотов

генеральный директор АО «Щелково Агрохим», академик РАН

— Мы активные сторонники отечественных семян и отечественной селекции. Ежегодно мы закладываем большое количество демонстрационных участков для испытаний различных гибридов — в 2022 году их было 76. И по итогам могу сказать, что **семена отечественной селекции уже близки к зарубежным практически по всем основным показателям.**

Задача по организации массового производства семян свеклы решается на высоком технологическом уровне — на контролируемых по влаге участках, орошаемых полях в Республике Крым, с применением самых актуальных методов — это, например, двухэтапное (штетклинговая технология) выращивание в течение одного календарного сезона. К 2023 году мы имеем уже не менее 170 тыс. посевных единиц, готовых к реализации — это порядка 13% от потребности в семенах свеклы в России. А в следующем году с уже посеянных 400 га мы планируем убрать уже 230 тыс. посевных единиц, что составит уже 17,6% от потребностей. В дальнейшем, если государство нам поможет в вопросах квотирования ввоза, мы сможем нарастить к 2027 году занять 75% отечественного рынка семян сахарной свеклы, произведя 975 тыс. посевных единиц.

Собственное семеноводство у нас не только по свекле — также мы размножаем семена сои различных отечественных селекционных центров, объем производства может достигнуть 18-20 тыс. тонн в 2023 году.

Семена

Что посеять – знает поле.рф — маркетплейс для аграриев

Дмитрий Рылько

генеральный директор Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР)

— К новому сезону аграрии уже законтрактовали большое количество семян и подсолнечника, и кукурузы, как отечественных, так и из-за рубежа. **Если мы не хотим потери**

продуктивности, то импортозамещение будет постепенным, и процесс займет много лет. Быстро этот процесс не происходит.

Михаил Самусь

исполнительный директор Национальной ассоциации производителей семян кукурузы и подсолнечника

— Интерес к высококачественным семенам современных отечественных гибридов значительно вырос. Особенно интересно складывается ситуация к посевной 2023 года. Уже в августе текущего года некоторым нашим членам поступали предложения продать на корню все семена, которые выращивались в 2022 году. К настоящему моменту в диапазоне высококачественных семян практически у всех производителей наиболее популярные гибриды уже законтрактованы дилерами и даже проплачены. Цена иностранных семян, как правило, выше, в 1,5–3 раза. **По соотношению цена/качество отечественные семена вне конкуренции.**

Сокращение программ субсидирования сельхозтехники волнует производителей

Техника

Вторая важная статья, на которую оказали влияние санкции, — [сельхозтехника](#). Уход с рынка американских и европейских компаний, казалось бы, дает новые возможности для развития отечественного сельхозмашиностроения, но эксперты склонны полагать, что аграрии будут экономить на этой статье закупок, в том числе из-за падения своих доходов и снижения господдержки.

Денис Максимкин

заместитель директора ассоциации «Росспецмаш»

— Отечественные производители сельхозтехники на сегодня закрывают практически все потребности аграриев в России. Исключение составляют тракторы тягового класса 1,4 и 2 — в Российской Федерации они практически не производятся, но они выпускаются в достаточных количествах в Республике Беларусь на Минском тракторном заводе, который исторически специализируется на их производстве. Тем не менее мы работаем над тем, чтобы организовать выпуск тракторов указанной мощности и в России.

Доля техники российского производства на внутреннем рынке по итогам прошлого года составляла 51%, а за 10 месяцев 2022 года она составила уже 60%. Отечественный производитель при этом может и наращивать поставки, если в том будет необходимость. После февраля 2022 года и с введением санкций предприятия действительно испытывали определенные трудности с поставками комплектующих, с изменением логистических коридоров. Постепенно эти проблемы решаются. Надеемся, что в следующем году темпы роста производства восстановятся.
За 10 месяцев текущего года производство российской сельхозтехники выросло на 12%, превысив объем в 200 млрд рублей.

Давать какие-то прогнозы на следующий год пока сложно. Мы зависим в первую очередь от доходов аграриев. Рекордный урожай по зерновым в текущем году привел к тому, что предложение превысило спрос, закупочные цены на зерно упали, что наверняка скажется на доходах сельхозтоваропроизводителей. Есть и другой фактор — финансирование Программы 1432, предоставляющей аграриям возможность приобретать сельхозтехнику со скидкой, составит лишь **2 млрд рублей в 2023 году, и этого не хватит даже на то, чтобы полностью поддержать спрос на прицепную и навесную технику на внутреннем рынке.** Самоходная техника, которая более дорогая, в следующем году будет реализовываться без скидок по Программе 1432, что также сократит возможности хозяйств по обновлению ее парка.

Новая техника

Новая техника для хорошего урожая

Дмитрий Рылько

генеральный директор Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР)

— В части техники в России по многим позициям есть серьезные, хорошо понятные аграриям проблемы. Они постепенно решаются на ее покупку, но **ценники уже совсем другие.**

Полагаю, что сельхозпроизводители в новом сезоне существенно сократят объем инвестиций в сельхозтехнику. Хорошо, что определенный запас прочности за счет предыдущих «тучных лет» здесь присутствует.

Тренд №2. Нарращивание мощностей для хранения урожая

Рукава могут оказаться более выгодным способом хранения, чем амбары и элеваторы

По данным сельскохозяйственной микропереписи 2021 года, в России за последние пять лет число организаций с собственными и арендованными складами и сооружениями для хранения выросло по картофелю и овощам на 25%, по зерну — в 1,5 раза, по плодовым культурам — в 4 раза. Уходящий 2022 год также ознаменовался сообщениями о строительстве, покупке или реконструкции зерновых элеваторов крупными компаниями. Активно осваивают фермеры и альтернативные технологии хранения зерна.

Урожай

Реализовать зерновые и масличные удобно с поле.рф — маркетплейс для аграриев

Армен Налбандян

генеральный директор компании «Лилиани»

— Необходимо готовиться к сезону заранее, а не в момент, когда уже становится понятно, что хранить зерно негде. Думаю, уроки этого года помогут нашим растениеводам изменить стратегию уборки следующего года. Надо уже сейчас подготовиться к сохранению нового урожая. У многих к концу сезона-2022/23 склады будут полные, то есть уже **просматривается дефицит складов под урожай следующего года** с учетом переходящих остатков зерна к началу уборки 2023 года.

Рукавное хранение в России будет набирать популярность, так как это самый низкобюджетный и качественный способ решения проблемы. Строить новые капитальные мощности дорого и не всегда эффективно. Окупаемость таких проектов может растянуться на долгие годы, а то и на десятилетия. Для понимания: затраты хранения зерна в рукавах составляют всего 250–300 рублей за тонну, а инвестиции, к примеру, в расчете на 20 тыс. тонн зерна, составят от 6 до 12 млн рублей (зависит от типов выбранной техники). Это **быстро окупаемая инвестиция по сравнению со строительством склада или элеватора**. Возведение первого обойдется в 8 раз дороже, второго — в 30 раз.

Тренд №3. Снижение урожая зерновых

Урожай-2023 вряд ли повторит рекорд 2022 года, считают эксперты

Урожай зерна в РФ установил исторический рекорд в 2022 году: при общем сборе к 7 декабря около 158 млн тонн в бункерном весе пшеницы убрано свыше 105 млн тонн с урожайностью 36 центнеров с гектара. Эксперты рынка сходятся во мнении, что повторить этот успех в 2023 году не удастся.

Дмитрий Рылько

генеральный директор Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР)

— Мы предполагаем, что **урожай в 2023 году будет ниже, чем в этом году**. Вряд ли второй сезон подряд мы получим такую высокую урожайность. К тому же, уже сейчас видно, что в среднем по России состояние озимых в этом году похуже (за некоторыми приятными исключениями), чем в прошлом, плюс засеяны не все планируемые площади (17,7 млн гектаров к 7 декабря против 18,5 млн гектаров годом ранее. — *Прим. ред.*). А озимые — основа нашего урожая. Насколько в следующем году урожай будет ниже, чем в текущем — пока не понятно. В большинстве регионов площади, засеянные озимыми под урожай 2023-го, сохраняются примерно на уровне прошлого года, за исключением Центра, где из-за неблагоприятных погодных условий в период озимого сева весной придется штопать «дырку» примерно в 850–900 тыс. гектаров. При этом **существенных изменений в структуре сева вряд ли стоит ожидать**. Решения об увеличении или снижении сева той или иной культуры основываются на многих факторах. Во-первых, есть устойчивый севооборот, во-вторых, аграрии понимают, что рентабельность культуры варьирует из года в год, в-третьих, даже если фермер хочет что-то поменять, не всегда это возможно из-за ограниченного доступа к ресурсам.

Аркадий Иванов

руководитель комитета по логистике ассоциации «Афанасий Никитин»

— Вероятно, производство пшеницы в следующем сезоне будет снижаться. Некоторые сельхозпроизводители уже говорят о сокращении под ней площадей в пользу более высокомаржинальных культур – гороха, гречихи, овса, нута.

Аналитический центр «Русагротранса»

— Высокие влагозапасы и хорошее состояние посевов практически во всех регионах— производителях озимой пшеницы позволяют прогнозировать валовой сбор пшеницы в 2023 году на уровне 83,1 млн тонн. В случае благоприятных погодных условий производство может составить до 87 млн тонн, несмотря на существенный недосев пшеницы в Центральном федеральном округе.

Тренд №4. Изменение карты экспорта российского зерна

Экспорт растет в страны Африки и Ближнего Востока, неурожай в Латинской Америке делает и Бразилию привлекательным направлением

Эксперты ожидают сохранения госрегулирования в области экспорта зерновых и масличных культур и отмечают необходимость новых инфраструктурных решений для обеспечения лучшей логистики в связи с изменением транспортных потоков.

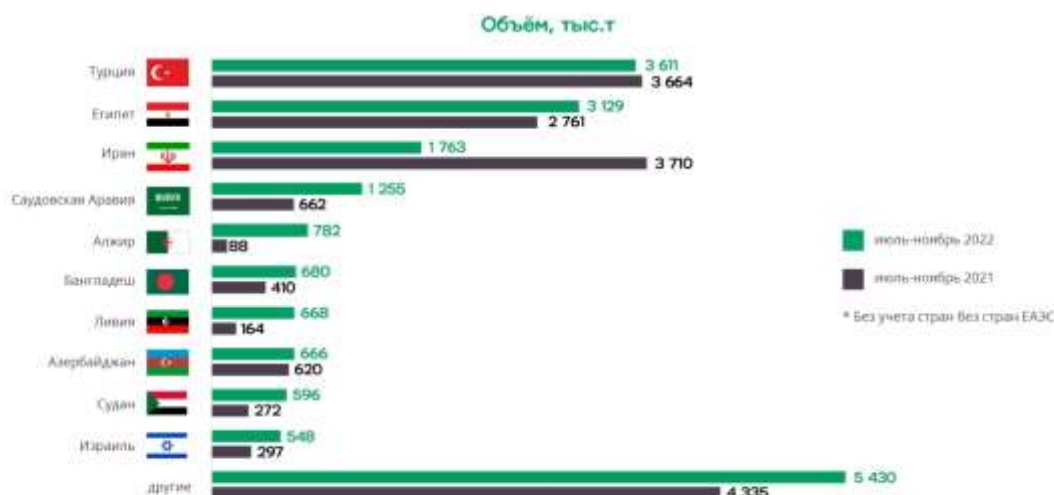
По данным аналитического центра «Русагротранса», по итогам первой половины сезона состав основных стран—импортеров российской пшеницы изменился по сравнению с июлем—ноябром 2021 года. Турция оказалась на первом месте с 3,61 млн тонн, Иран сместился с этой позиции на третье место, импортировав в два раза меньше — 1,76 млн тонн против 3,71 млн тонн год год назад на фоне роста урожая в стране, а Египет занял вторую позицию с 3,1 млн тонн (+12% к прошлому году). В топ-5 обещает войти Пакистан, который законтрактовал около 2,4 млн тонн российской пшеницы.

Кратно вырос экспорт в страны Северной Африки (Алжир, Ливия, Судан) и Ближнего Востока (Саудовская Аравия). Так, Саудовская Аравия уже законтрактовала рекордный объем в 1,5 млн тонн, Алжир — около 1,2 млн тонн. На фоне неурожая в Аргентине растут поставки российской пшеницы в Бразилию (300 тыс. тонн) и Мексику (220 тыс. тонн).

Из стран ЕАЭС выделяется Казахстан, который с 1 июля импортировал около 1,3 млн тонн, что на 25–30% выше прошлого сезона.

журнал
поле.рф

Топ-10 стран-импортеров российской пшеницы по итогам июля-ноября 2022 года*



Источник: Аналитический центр «Русагротранса»

Эксперты сходятся во мнении, что экспортный потенциал России сезоне-2022/23, который может составить 50–60 млн тонн пшеницы, сложно реализовать в полной мере из-за санкций и скрытых барьеров, а большие запасы приводят к ценовому демпингу на внутреннем рынке.

Эдуард Зернин

председатель правления Союза экспортеров зерна

— Мы не видим необходимости что-то менять в регулировании (в части квотирования и установления пошлин на экспорт. — *Прим. ред.*) и не видим предпосылок к смене подхода государства к экспортным ограничениям.

Аркадий Иванов

руководитель комитета по логистике ассоциации «Афанасий Никитин»

— Если вопрос с вывозом излишков урожая в этом сезоне (2022/23) не решится, в следующем положение наших сельхозпроизводителей будет катастрофическим. Некоторые фермеры Сибири все еще не могут продать урожай 2020 года. С точки зрения логистики из этого макрорегиона удобно вывозить зерно в Узбекистан, Афганистан, Киргизию, Иран, Китай, Туркмению через Казахстан. Однако Казахстан установил, по сути, запретительные тарифы на перевозку для российских экспортеров через их территорию, так как в Афганистан это государство продает собственное зерно.

Недавно был построен Забайкальский зерновой терминал (ЗЗТ) — крупнейший в мире сухопутный специализированный терминал, рассчитанный в основном на экспорт в Китай. Однако стоит понимать, что **китайцы могут в любой момент приостановить поставки в свою страну**, например в связи с политикой нулевого ковида, — они закрывают крупные города с населением 20 млн даже при одном выявленном случае заболевания коронавирусом на его территории.

Через Северо-Запад, в частности порты Санкт-Петербурга, зерно вывозят мало, собственных судов у нас почти нет. До введения санкций использовались арендованные зарубежные суда, но весной все мировые морские перевозчики ушли из наших портов. Им на замену пришли чартерные суда из Китая, которые возят продукцию в контейнерах из Санкт-Петербурга в Шанхай и Индию. Однако таких судов очень мало относительно движения всего мирового водного трафика. Сейчас на государственном уровне стали говорить о том, что необходимо строить собственные суда. Это важное условие независимости от других стран, особенно с учетом того, что портов в России много. При этом **стоит понимать, что на строительство собственного флота уйдут десятилетия.**

В этом плане достаточно эффективная политика у Турции, которая выступает логистическим хабом по ряду направлений. Кроме того, у нее есть портовые мощности по переработке зерна в муку, и, закупая зерно в разных странах, она его перерабатывает в муку и продает уже с добавленной стоимостью по всему миру. **Россия для решения логистических проблем тоже могла бы строить хабы на Черном море и на Дальнем Востоке, чтобы иностранные покупатели заходили в них и на своих судах вывозили продукцию.**

Второй вариант — брать суда в чартер (аренду) на мировом фрахтовом рынке, однако тут стоит учитывать, что многие суда застрахованы международной группой клубов взаимного страхования Protection and Indemnity Club, которая в случае захода судов в Каспийское море, если мы говорим про экспорт в Иран, лишает их страховки. На такой риск, конечно, никто идти не хочет.

Можно также обратить внимание на стратегию организации логистики, применяемую Казахстаном. Он купил часть порта в Бендер-Аббас в Иране для поставок своего экспорта/импорта. Нам, возможно, тоже стоило бы выкупить часть порта или заключить договор аренды на год-два, в том числе на средства, которые поступают в государственную казну от уплаты экспортных пошлин. Конечно, строительством портовых мощностей и заключением договоров аренды должны заниматься государственные компании. В портах можно организовать мощности для переработки зерна в муку, на которую будет высокий спрос в Индии и Африки — везти зерно в эти регионы через Персидский залив очень удобно. Муку можно перевозить контейнерами и бигбэгами. В первом случае, к слову, перевозку можно удешевить, договорившись с каким-нибудь экспортером, например, одежды везти свою продукцию в Россию тем же контейнером, которым в его страну была доставлена мука.

Тренд №5. Нарастание производства и потребления

Сложностей с агрохимией у фермеров возникнуть не должно

Традиционной статьёй расходов для растениеводов в 2023 году станут [удобрения](#) и [средства защиты растений](#), и здесь каких-то сложностей производители не ожидают. Напротив, ассоциации заявляют о наращивании производства. Тренд на развитие мощностей переработки отмечают и в Масложировом союзе.

Российская ассоциация производителей удобрений (РАПУ):

— В ряде регионов уже начались заблаговременные поставки минеральных удобрений под весенний сев. Мы уверены, что и в **2023** году задачи по обеспечению аграриев минеральными удобрениями будут полностью выполнены. По итогам 9 месяцев 2022 года в РФ выросло производство в физическом весе азотных и фосфорных удобрений — наиболее востребованных в нашей стране: на 6% и 4% соответственно. А общая динамика по отрасли, как следует из данных Росстата, сдерживается падением производства хлористого калия — наименее потребляемого вида удобрений на внутреннем рынке.

В целом, на начало третьей декады ноября российские аграрии с учетом накопленных объемов приобрели на 15% больше удобрений, чем на аналогичную дату 2021 года. При том, что в прошлом году, благодаря мерам производителей минеральных удобрений по повышению доступности своей продукции для аграриев, был зафиксирован рекордный рост приобретения сельхозтоваропроизводителями — почти 20% к предыдущему году.

В России традиционно применяют классические минеральные удобрения. За последние 7 лет российские аграрии удвоили их потребление до 5 млн тонн в действующем веществе в прошлом году. К 2030 году Минсельхоз России прогнозирует увеличение этого показателя до 8,8 млн тонн.

При этом интересным и требующим внимания направлением развития технологий питания растений является производство и применение биоминеральных удобрений. К 2025 году «ФосАгро» планирует запуск линейки биоминеральных удобрений с улучшенными характеристиками, другие участники рынка также ведут свои разработки.

Удобрения

Что выросло, то удобряли

Владимир Алгинин

исполнительный директор Российского союза производителей химических средств защиты растений

— В связи с наступившим в конце 2021 года энергетическим кризисом в Китае в большинстве провинций ограничено потребление электроэнергии. Эта кризисная ситуация затронула как действующие вещества, так и базовые химические продукты, и полупродукты, которые как раз и используются для производства действующих веществ. Несмотря на это, отечественные компании расширили спектр поставщиков сырьевых компонентов, увеличили объемы закупаемого сырья и смогли не только полностью законтрактовать всех российских сельхозтоваропроизводителей, но и расширить объемы контрактации и обеспечить новых клиентов в связи с уходом с российского рынка ряда иностранных компаний. Сельскохозяйственный сезон-2022 отечественными компаниями полностью обеспечен, проблем с поставками нет, расширение объема поставщиков с рынков Китая, Турции, Индии и ряда других стран закрывает все потребности в сырье.

В 2023 году отечественные и иностранные производители на условиях толлинга (переработка иностранного сырья с последующим вывозом готовой продукции. — *Прим. ред.*) планируют не только сохранить объемы производства, но и увеличить их по основным группам препаратов. Стоит отметить, что стратегическую долю рынка в 50% занимают отечественные компании. Свой годовой производственный план наработки пестицидов на следующий сезон они формируют с начала лета. За основу берутся реальные объемы продаж продукции текущего сезона плюс закладывается возможный рост применения от 10% до 20% при условии наличия сырья.

Прогнозные данные по рынку химических средств защиты растений (ХСЗР) по итогу 2022 года таковы: 120 тыс. тонн составит объем отечественного производства, 40 тыс. тонн

планируется произвести по толлингу, импорт составит 60 тыс. тонн. Объем потребления составит порядка 220 тыс. тонн. **Таким образом, по итогам работы в 2022 году прирост отечественного производства составит порядка 5–10%.** Рынок внутреннего производства неуклонно растет: за последние 12 лет он вырос в 6 раз с 20 тыс. тонн в 2010 году и достиг 120 тыс. тонн в 2022 году. Построенные новейшие заводы АО «Фирма Август», «Шанс Энттерпрайз», «Союзагрохим» будут способствовать не только увеличению объема поставок ХСЗР на внутренний рынок, но и расширению присутствия на международной арене. Главная задача отрасли — обеспечение всех сельхозтоваропроизводителей высокоэффективными средствами защиты растений. Одно из основных направлений работы — оптимизация цепочек логистики сырья для еще более быстрого обеспечения производств, а также рассмотрение возможности производства ряда действующих веществ на территории России.

Михаил Мальцев

исполнительный директор Масложирового союза России:

— Отрасль идет с опережением ранее прогнозируемого роста мощностей переработки в 10% к 2024 году: уже **к концу 2022 года в России общая мощность маслоэкстракционных заводов (МЭЗов) составит почти 30 млн тонн в год.** С учетом объявленных инвестпроектов по строительству новых перерабатывающих мощностей с реализацией **на ближайшие два года можно прогнозировать прирост еще примерно на 2–3 млн тонн.**

Наращивание перерабатывающих мощностей синхронизировано с ростом производства масличных культур и идет по плану федерального проекта «Экспорт продукции АПК». Сегодня мы даже двигаемся с опережением графика, перевыполняя показатели федерального проекта по производству масложировой продукции и ее экспорту. При этом география размещения перерабатывающих мощностей не зависит от изменения геополитической ситуации. Расположение нового МЭЗа должно учитывать близость к сырьевой базе, наличие развитой инфраструктуры для доставки сырья и отправки готовой продукции. Немаловажным фактором являются и различные региональные преференции, например для резидентов особой экономической зоны, или налоговые льготы.

Основные трудности для отрасли связаны с внутренней и внешней логистикой. Мы рассчитываем на улучшение ситуации с железнодорожными перевозками, в частности — на увеличение оборачиваемости вагонов, и пропускной способностью портовой инфраструктуры; ожидаем снижения тарифов на фрахт и страхование экспортных перевозок.

Тренд №6 Корректировка приоритетов господдержки

Программы поддержки сохраняются, но, скорее всего, будут сокращены

Минсельхоз в 2023 году намерен сохранять программы поддержки сельхозтоваропроизводителей, однако субсидии для производителей зерновых культур и [кредитование](#) экспортеров будут сокращены. Бюджет трех госпрограмм в сфере АПК составит 445,8 млрд рублей в 2023 году против 467,5 млрд рублей в 2022 году.

Бюджет госпрограмм по комплексному развитию сельских территорий и эффективному вовлечению в оборот земель сельхозназначения и развитию мелиорации увеличен — на первую планируется направить 59,9 млрд рублей (+7,4 млрд рублей), а на вторую — 38,4 млрд рублей (+13,2 млрд рублей).

В рамках Госпрограммы АПК будут сокращены объемы поддержки льготного кредитования экспортоориентированных предприятий, субсидии производителям зерновых культур и предприятиям хлебопекарной промышленности. Как отмечают в министерстве, при необходимости финансирование может быть увеличено за счет доходов от экспортных пошлин.

От общего объема средств, предусмотренных на Госпрограмму развития АПК в 2023 году, половина (173,4 млрд рублей) будет направлена на стимулирование инвестиционной деятельности, 24% (83,4 млрд рублей) — на развитие отраслей и техническую модернизацию агропромышленного комплекса, 12% (41,4 млрд рублей) — на поддержку экспорта. На субсидии производителям зерновых культур предусмотрено 10 млрд рублей. Компании, запускающие строительство селекционно-семеноводческих центров, смогут получить от государства компенсацию 50% капзатрат.

«Вырастут объемы поддержки таких направлений, как виноградарство и виноделие, закладка многолетних насаждений, племенное животноводство и мясное скотоводство, сельский туризм», — сообщало ранее министерство.

С 2023 года поддержка овощеводства и картофелеводства станет отдельным федеральным проектом с объемом финансирования 5 млрд рублей. На субсидии смогут рассчитывать не только малые и средние предприятия, но также самозанятые и граждане, ведущие личные подсобные хозяйства.

Источник:

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

Обзор рынка складских помещений в Московском регионе

Обзор рынка производственно-складских помещений

3 РЫНОК КУПИ-ПРОДАЖИ

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	43 500	187 300	107 000	46 400	285 700	143 900	43 500	279 400	132 200	27 900	91 000	53 300
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	158 400	89 500	37 000	300 000	116 100	37 000	283 900	113 500	16 700	99 800	58 000
	Восток	до ≈12 км	28 200	143 000	91 900	38 100	325 000	132 000	32 300	276 000	122 700	21 400	99 700	59 400
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	135 000	92 300	33 300	343 600	175 500	34 700	251 400	148 600	17 900	76 000	48 900
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 500	113 000	42 800	350 000	156 600	45 300	295 200	151 700	17 100	121 100	48 700
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 400	149 000	55 500	350 000	222 600	50 000	296 400	167 100	19 700	125 000	65 800
	Запад	до ≈10 км	42 700	157 500	105 500	42 500	358 400	170 300	46 200	311 600	164 100	35 000	100 000	60 600
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 900	124 500	51 300	333 500	151 600	51 300	250 000	146 800	27 500	103 100	55 000
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	76 200	36 800	212 500	99 700	51 100	147 900	86 100	21 800	94 900	41 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 300	67 500	23 200	231 700	92 200	23 200	180 900	90 300	16 000	79 800	37 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	19 200	107 700	53 700	20 500	200 000	69 700	21 900	141 300	64 100	8 000	65 000	34 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 600	94 800	56 100	25 200	216 700	88 300	26 100	145 200	84 100	10 000	68 700	38 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 900	65 000	29 300	238 600	124 200	28 400	196 000	116 200	13 600	85 000	47 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 600	119 000	65 100	29 700	299 900	133 200	26 200	224 700	109 900	19 800	101 000	50 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 500	87 300	54 300	27 000	241 300	95 600	30 000	174 900	76 100	15 000	76 800	45 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 800	150 400	86 400	36 800	281 700	126 300	40 000	206 300	119 800	19 100	72 000	51 500
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 000	44 500	20 000	153 100	65 000	23 000	120 000	59 400	7 500	60 000	26 300
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 700	48 100	15 200	144 100	65 600	15 200	130 000	63 400	7 000	64 500	27 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	38 900	15 200	123 500	58 300	17 100	100 000	51 400	3 300	38 800	16 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 300	84 100	37 800	18 300	149 900	63 000	22 400	121 400	53 200	3 400	48 400	16 500
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	51 200	17 000	171 800	73 800	21 600	135 600	65 100	5 900	56 100	24 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	74 600	41 900	18 800	161 700	78 600	24 000	133 000	67 000	8 000	67 100	30 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	39 300	21 400	170 500	82 800	22 900	114 500	58 600	8 000	55 000	25 800
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	55 500	18 000	185 000	80 900	21 500	125 000	69 300	5 000	70 000	24 900

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которым представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	71 000	39 600	19 500	150 000	59 600	22 000	107 500	57 400	5 100	50 000	19 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	31 600	11 500	88 900	46 100	16 300	81 600	43 100	3 000	34 300	12 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	43 600	12 700	133 300	63 400	17 700	112 100	59 700	1 500	56 600	14 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	91 400	36 700	16 700	146 400	64 400	17 000	146 400	57 200	2 300	65 000	16 600
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	29 200	15 000	124 500	55 100	20 000	100 000	39 000	4 000	50 000	18 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	30 500	15 000	135 000	46 300	20 000	115 000	36 900	1 600	45 000	14 700
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

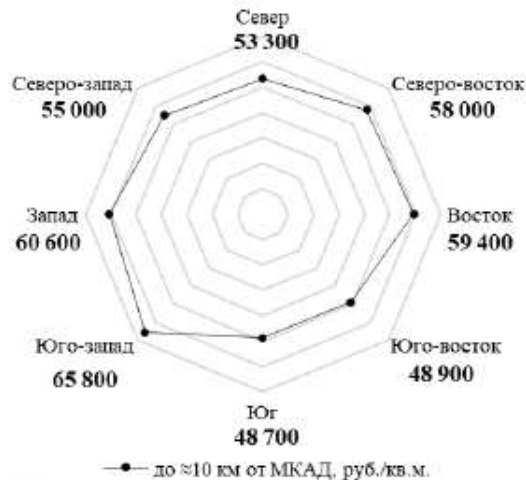
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	27 900	91 000	53 300	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	16 700	99 800	58 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	21 400	99 700	59 400	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	17 900	76 000	48 900	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	17 100	121 100	48 700	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	19 700	125 000	65 800	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	35 000	100 000	60 600	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	27 500	103 100	55 000	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	22 900	102 000	56 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении **48 700 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **65 800 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **56 200 руб./кв.м.**

Таблица 27

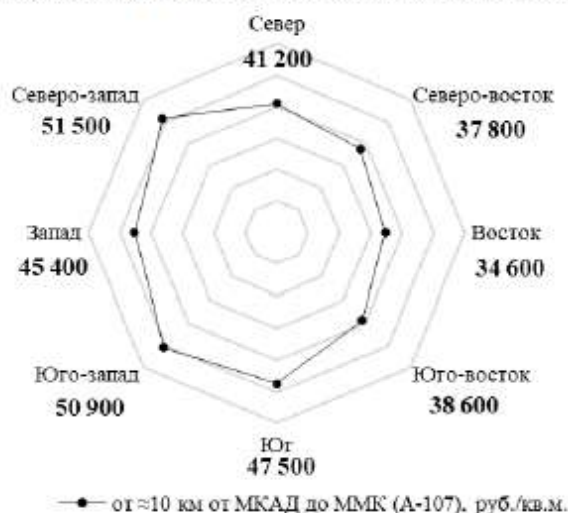
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 800	94 900	41 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешко; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	16 000	79 800	37 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	8 000	65 000	34 600	г.Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	10 000	68 700	38 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 600	85 000	47 500	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 800	101 000	50 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	15 000	76 800	45 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	19 100	72 000	51 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	15 400	80 400	43 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **северо-восточном** направлении 34 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 51 500 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 400 руб./кв.м.

Таблица 28

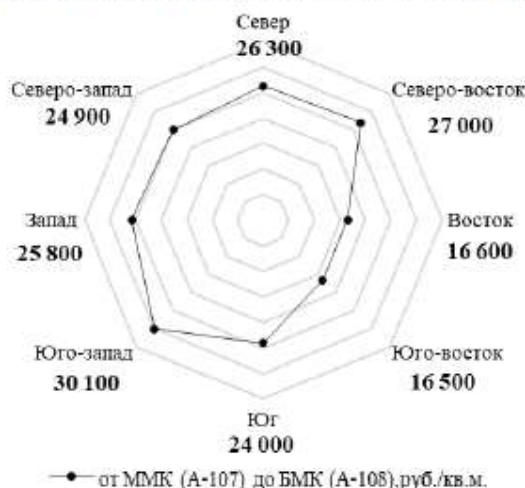
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 500	60 000	26 300	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	7 000	64 500	27 000	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
Восток	3 300	38 800	16 600	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	48 400	16 500	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	5 900	56 100	24 000	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
Юго-запад	8 000	67 100	30 100	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково
Запад	8 000	55 000	25 800	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	5 000	70 000	24 900	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	6 000	57 500	23 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении **16 500 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **30 100 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **23 900 руб./кв.м.**

Таблица 29

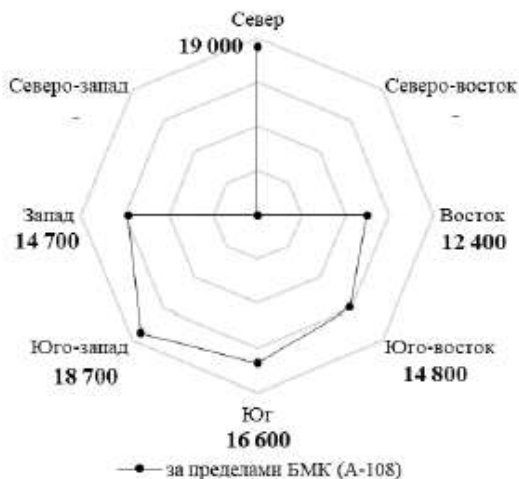
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 100	50 000	19 000	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	12 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 500	56 600	14 800	г.Коломна; г.Луковичы
Юг	2 300	65 000	16 600	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	18 700	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 600	45 000	14 700	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	50 200	16 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 12 400 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 19 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 000 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 30

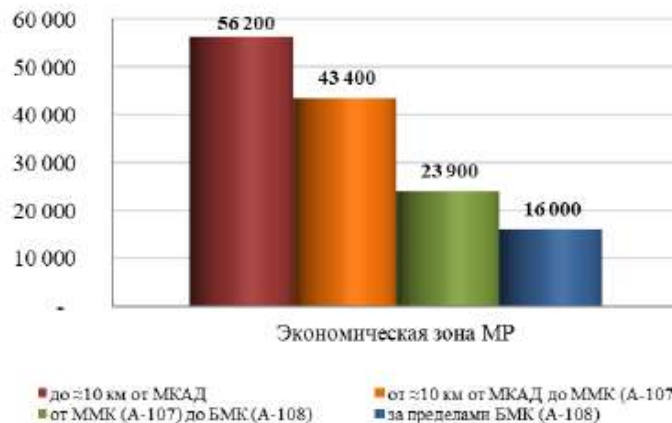
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	53 300	41 200	26 300	19 000
Северо-восток	58 000	37 800	27 000	-
Восток	59 400	34 600	16 600	12 400
Юго-восток	48 900	38 600	16 500	14 800
Юг	48 700	47 500	24 000	16 600
Юго-запад	65 800	50 900	30 100	18 700
Запад	60 600	45 400	25 800	14 700
Северо-запад	55 000	51 500	24 900	-
Среднее значение по ЭЗ	56 200	43 400	23 900	16 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК».

Диаграмма 20

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК».

Таблица 31

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	56 200	43 400	23 900	16 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,78%	-44,93%	-33,05%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,78%	-57,47%	-71,53%

Источник информации: составлено ООО «ПФК».

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **71,53%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

Таблица 3-4

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	18 000	12 200	6 900	66 000	17 400	7 000	39 500	14 900	3 000	12 000	8 000
	Северо-восток	до ≈10 км	5 000	19 200	11 300	4 800	65 500	17 000	4 200	36 000	15 900	2 600	11 000	7 200
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 100	10 300	5 400	60 000	19 800	4 100	39 800	15 000	2 200	10 800	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	12 900	5 600	54 900	19 500	5 300	42 800	17 300	2 800	10 000	6 700
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 400	12 400	4 500	63 700	22 800	4 500	31 400	18 300	3 000	12 200	7 600
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 600	17 300	8 000	72 000	26 200	7 100	42 000	21 100	2 600	13 800	8 700
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 000	15 800	5 400	60 000	23 400	4 900	42 000	19 700	3 000	12 000	7 600
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	15 800	6 000	58 200	20 900	4 600	36 200	18 400	3 000	11 500	7 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 000	9 500	3 600	47 400	15 500	4 000	30 000	14 300	1 600	11 600	6 600
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	15 600	10 300	4 800	52 500	15 300	3 400	30 100	13 600	1 800	9 600	6 000
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	8 400	3 600	36 100	13 800	3 600	24 000	11 600	1 200	8 000	5 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 600	9 300	3 800	40 600	13 800	3 000	23 900	11 600	1 300	8 000	4 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 300	4 200	41 300	17 900	4 500	30 000	15 400	1 800	9 000	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 900	4 900	38 000	17 600	4 800	30 500	16 600	2 000	9 700	6 800
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 800	15 600	10 800	4 800	42 500	15 900	4 800	20 300	12 500	2 000	9 600	6 100
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 000	12 200	5 000	51 600	15 600	4 800	25 200	14 900	1 800	10 800	7 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 800	9 300	4 000	40 000	12 500	3 600	27 600	11 400	1 200	6 900	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	8 900	3 500	42 000	12 300	3 500	25 200	9 400	1 200	7 800	3 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	7 900	3 500	26 300	10 900	3 600	14 500	9 500	1 100	6 700	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 400	7 500	3 400	24 000	10 300	3 400	16 400	9 700	1 100	6 000	2 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	16 000	9 100	3 000	36 400	12 500	4 200	22 900	11 600	1 000	7 900	3 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	10 200	3 000	32 000	13 400	3 800	24 000	11 500	1 100	7 200	3 400
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	9 400	3 800	36 500	13 700	4 800	24 000	11 100	700	8 800	4 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	15 000	9 800	3 500	42 900	12 900	3 500	24 000	11 700	700	11 600	4 600

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 300	12 700	6 800	3 600	30 000	10 200	3 600	18 000	8 100	600	6 000	2 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 600	6 600	3 000	22 000	9 400	3 600	18 000	7 700	700	4 000	1 900
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	7 700	2 200	28 100	10 700	3 800	15 000	9 900	600	5 800	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	7 700	3 400	32 800	10 400	3 500	18 500	9 300	600	6 000	2 900
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	13 100	7 100	3 600	24 500	10 400	3 600	18 000	8 700	700	5 600	2 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	12 000	6 700	3 600	29 700	9 800	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 700
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Обзор рынка промышленно-складской недвижимости Москвы

325 тыс. кв. м. IV кв.

2022: 727 тыс. кв. м.

Новое строительство

2 Не опять, а снова: площади уходят, а ставки повышаются

Антон Алябьев, Старший директор, Отдел складской и индустриальной недвижимости:

«I квартал выдался очень активным, что вообще нетипично для нашего рынка. В целом, мы сейчас наблюдаем ситуацию, похожую на ту, что была в постпандемийный период – отложенный ввиду ограничений спрос впоследствии был с лихвой компенсирован и доходил до рекордных значений. При этом рынок вновь возвращается к сильному дефициту предложения, и ждать изменения этой ситуации в этом году точно не приходится. Это, конечно, не может не сказаться на ставках аренды: начавшийся уже в I квартале их рост продолжится и далее».

Динамика и прогноз основных показателей рынка



3 Предложение

325 тыс. кв. м было построено в I квартале 2023 года. Это в 2 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. В основном, новое предложение этого квартала сформировали объекты, строительство которых было начато в конце 2021 года или в начале 2022 года.

При этом к моменту завершения строительства свободными оставались **54% новых площадей** – максимальное значение с середины 2018 года, при том что последние годы на доступное предложение в структуре нового строительства приходилось не более пятой части. Впрочем, такой рост показателя объясняется вводом в эксплуатацию одного крупного спекулятивного проекта – РНК Парк МКАД-М4 (129 тыс. кв. м), который не маркетинговался практически до ввода в эксплуатацию и сформировал 40% всего нового предложения этого квартала. На сегодняшний день это крупнейший комплекс, расположенный в районе МКАД. Без учёта этого объекта, доля свободных площадей в новых комплексах не превышала бы 23% (46 тыс. кв. м).

Девелоперская активность на рынке сохраняется. По нашим оценкам, годовой объём нового строительства составит **1,2 млн кв. м**. На текущий момент только 36% площадей (323 тыс. кв. м) в строящихся зданиях остаются доступными для аренды или покупки. При этом, учитывая происходящее сокращение предложения в существующих комплексах ввиду высокой активности спроса, ожидается, что к моменту строительной готовности новых объектов доля доступных площадей в них существенно сократится.

Наибольший прирост во II-IV кварталах ожидается на Ленинградском, Симферопольском и Горьковском направлениях, где суммарно будет построено ещё более 500 тыс. кв. м. Однако заметим, что и на этих, и на ряде других направлений **половину**

строящегося объёма формируют единичные крупные объекты, уже законтрактованные и возводимые под конкретного клиента.

Структура нового предложения в I кв. 2023 г.



Динамика строительства, тыс. кв. м

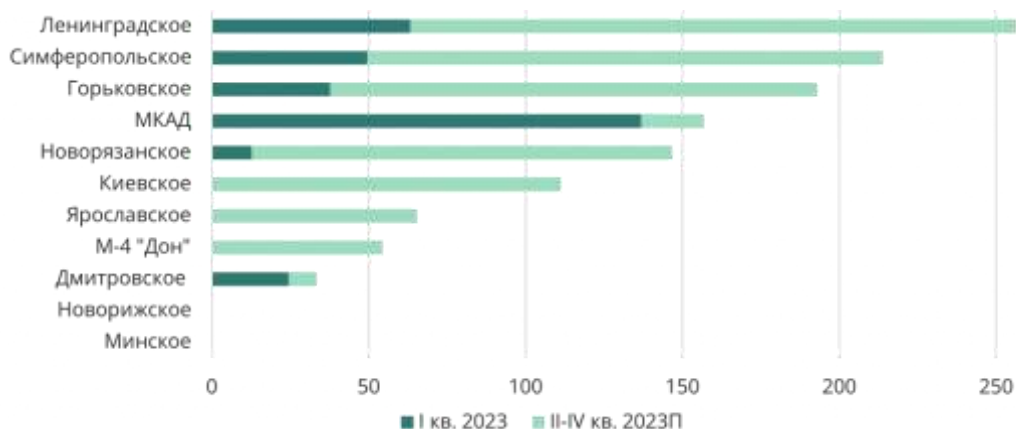


В этом году мы ожидаем рост числа и объёмов сделок по типу **built-to-suit** («строительство под клиента») относительно 2022 года (тогда их доля в структуре сделок составила всего 22%), реализация которых будет существенно ограничивать возможности спекулятивного девелопмента ввиду загрузки ключевых игроков рынка в этом и следующем году.

При этом есть ряд спекулятивных проектов, строительство которых может стартовать в ближайшие месяцы. На текущий момент объём таких проектов может быть оценён в 300 тыс. кв. м. При этом речь идёт как о строительстве новых корпусов в рамках действующих логистических комплексов, так и запуске новых парков. Однако, учитывая среднюю продолжительность строительства складского здания, их готовность можно ожидать только в I-II кварталах 2024 года. Более того, вероятно, что часть этого объёма будет законтрактована до окончания строительства, особенно при переходе в стадию высокой строительной готовности.

Важным явлением текущего состояния рынка является интерес к складскому сегменту жилых девелоперов. Их потенциальный выход на рынок может привести к всплеску предложения, в том числе спекулятивного, в ближайшие годы на отдельных субрынках – прежде всего, на Киевском и Калужском направлениях. При этом ввиду того, что для жилых застройщиков логистический бизнес не является профильным, такие проекты могут быть реализованы при партнёрстве с профессиональными складскими девелоперами.

Строительство в 2023 г., тыс. кв. м



4 Спрос

531 тыс. кв. м составила общая площадь сделок, совершённых в I кв. 2023 г. Это треть от суммарного показателя спроса за весь 2022 год. Три последних квартала на складском рынке «закрывается» по 0.5 млн кв. м сделок. Причины такой высокой активности различны: одни компании продолжают реализовывать планы по дальнейшему развитию после паузы в первой половине прошлого года, некоторым требуются бóльшие запасы товаров ввиду перестройки логистики и др.

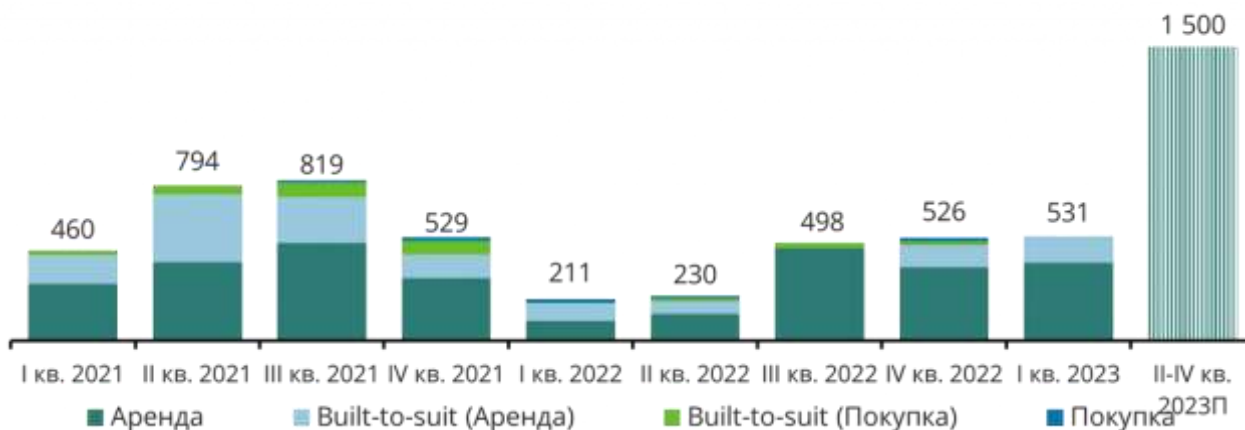
Спрос в прошедшем квартале в основном был сформирован арендой готовых объектов – 63% суммарного показателя за этот период. Тем не менее, в следующих кварталах число таких сделок будет сокращаться ввиду дефицита площадей в существующих зданиях, вновь уступая место предварительным договорам аренды и строительству «под клиента» (**build-to-suit**), особенно в случае крупных запросов. При этом сдерживающим фактором для сделок формата build-to-suit является по-прежнему ограниченный горизонт планирования из-за общей неопределённости, сложностей с точной оценкой потребности в площадях в будущем и т.д.

По нашим прогнозам, годовой объём сделок достигнет 2 млн кв. м. Это станет вторым историческим значением в истории рынка (рекорд принадлежит 2021 году – 2,6 млн кв. м). Сейчас на складском рынке присутствуют запросы как на площади небольшого (5-10 тыс. кв. м) и среднего размера (20-30 тыс. кв. м), так и на крупные build-to-suit проекты. Спрос исходит абсолютно от всех типов компаний, при этом наибольшую активность, как и прежде, демонстрирует онлайн ритейл.

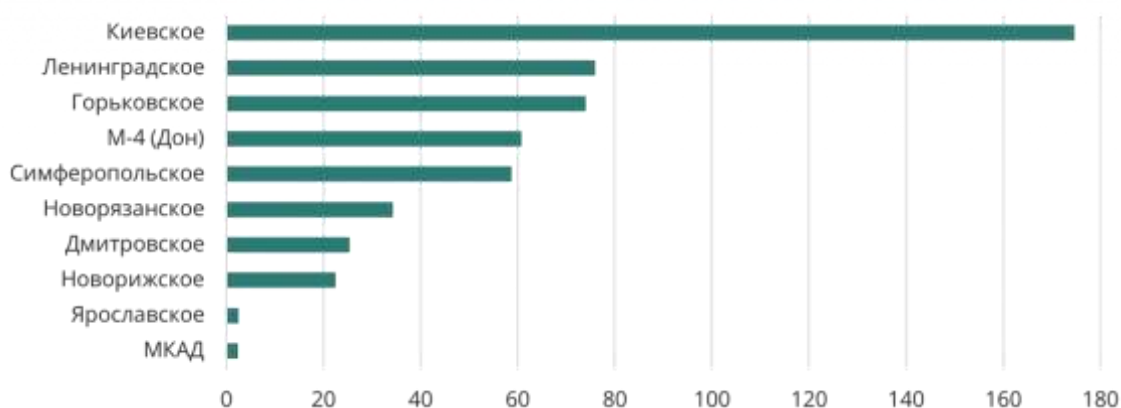
Крупнейшие сделки I кв. 2023 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Комплекс
Ozon*	134 849	Build-to-suit (аренда)	Ватутинки
Объединенные Кондитеры	37 000	Аренда	PNK Парк Валищево
Wildberries	31 885	Аренда	Атлант Парк
Русский Свет	31 839	Аренда	Южные Врата

Сделки, тыс. кв. м



Структура сделок в I кв. 2023 г. по шоссе, тыс. кв. м



5 Свободные площади

По итогам I квартала 2023 г. доля свободных площадей опустилась до 1,7%, с учётом предложения по субаренде. Так, всего 304 тыс. кв. м были свободны и доступны к заезду. Такое сокращение было связано с занятием площадей, а также со снятием с рынка нескольких крупных блоков. Таким образом, рынок вновь вернулся к состоянию сильного дефицита свободных площадей.

Нехватка площадей характерна для всех субрынков, за исключением зоны МКАД, где, впрочем, 93% всего доступного объёма формирует недавно построенный РНК Парк МКАД-М4.

Особенно остро ощущается дефицит крупных блоков – к концу квартала свободными были всего пять блоков площадью более 20 тыс. кв. м, включая субарендные предложения. При этом ожидать кардинального изменения сложившейся ситуации не приходится: и вторичный рынок, и новое строительство пока также не могут предложить большого объёма площадей такого размера с доступом в этом году. В связи с этим тем более востребованным остаётся так называемое «скрытое предложение», т.е. площади, где возможна ротация арендатора. При этом если в прошлом году девелоперы активно предлагали подобные опции (в том числе ввиду ухода международных игроков), то в настоящее время объёмы такого предложения существенно сократились (причины различны – были найдены новые арендаторы, пересогласованы условия, исчезла потребность ротации и т.д.) и всего не превышают 100 тыс. кв. м.

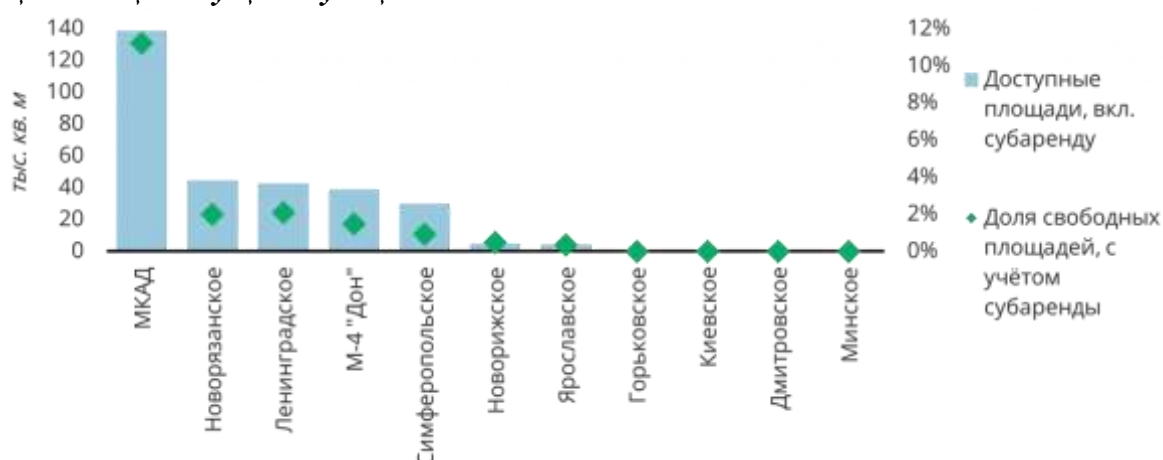
В целом, вновь возникшая ситуация нехватки свободных площадей при высоком спросе, сохраняющем потенциал роста, может привести к конкуренции между арендаторами, в первую очередь, за крупные блоки, что, в свою очередь, станет фактором роста ставок.

Мы ожидаем, что к концу года дефицит свободных площадей ещё более усилится: их доля в общем предложении составит 1,2% (234 тыс. кв. м).

Динамика и структура объёма доступных площадей, на конец периода



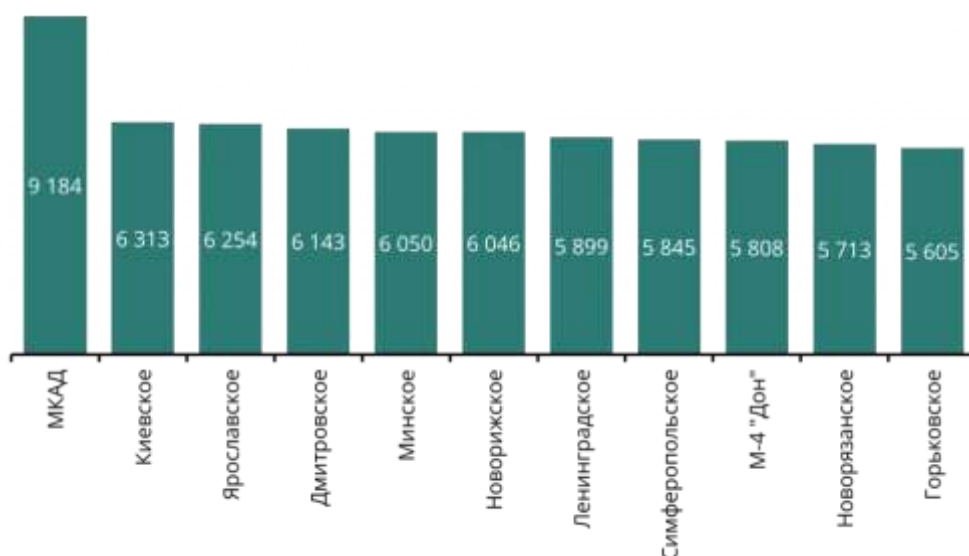
Свободные площади по шоссе в I кв. 2023 г., с учётом предложений по субаренде, % от общей площади существующих объектов на том или ином шоссе



Коммерческие условия

На фоне дефицита доступного предложения при высоком спросе наметилась тенденция к увеличению ставок аренды. По итогам I квартала 2023 г. средневзвешенная базовая ставка аренды в готовых помещениях выросла до 5 842 руб. за кв. м в год, в строящихся зданиях – до 6 007 руб. за кв. м в год. В то же время продолжается сокращение разрыва между ставками на строящиеся и действующие объекты: последние растут более высокими темпами, догоняя условия по новым зданиям.

Базовые ставки аренды по шоссе в I кв. 2023 г., готовые и строящиеся здания, в пределах ЦКАД, руб./кв. м/год



При этом усиливающийся дефицит свободных площадей на фоне высокого спроса на складские помещения будет оставаться драйвером роста ставок аренды в течение года. В первую очередь, это может отразиться на условиях аренды крупных блоков в действующих зданиях или находящихся в стадии высокой строительной готовности, остающихся на рынке в крайне ограниченном количестве. Не исключено, что мы увидим ситуацию, когда ставки по аренде готовых помещений будут превышать ставки на объекты в стадии строительства и новые проекты, в том числе build-to-suit.

Динамика базовой ставки аренды в Московском регионе, руб./кв. м/год



Источник: <https://rentnow.ru/analytcs/skladskaya-nedvizhimost-moskovskogo-regiona-i-kvartal-2023?ysclid=lhzu1vt5rf611602241>

Анализ ценообразующих факторов

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (стр. 40)

соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. **Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокоточные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокоточным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход» (табл. 7, стр. 67)

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
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 информации: СРК 2022, М., НПЦРО, 2022, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

12.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 201

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (табл. 201, стр. 280)

Уровень операционных расходов

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10 132	8 502	6 388
	Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 688	3 392	2 502
	Эксплуатационные расходы	2 872	2 408	1 752
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 780	6 592	4 372
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 512	6 851	5 503
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 664	2 359	1 740
	Эксплуатационные расходы	2 052	1 810	1 179
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2120-3190	1710-2870	1204-2312

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 17% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник информации: СРК 2022, М., НПЦПО, 2022, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

7.3. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости

Таблица 24. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	6,3%	8,1%
Водоснабжение и канализация	3,0%	2,6%	3,5%
Отопление	7,0%	5,6%	8,5%
Итого коммунальные платежи:	17,2%	14,5%	20,1%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	2,2%	3,2%
Интернет и средства связи	2,0%	1,6%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	4,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи:	11,1%	9,1%	13,2%
Итого типовые операционные расходы арендатора	28,3%	21,2%	33,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021) под ред. Лейфер Л.А. (табл. 24, стр. 77)

Таблица 67. Средние разницы в стоимости производственно-складских помещений класса «С-В»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1	Требуется ремонт	0,92	0,90
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,96	0,94
3	Отличное (новое)	1,00	1,00

Источник информации: СРК 2022, М., НПЦПО, 2022, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Матрицы коэффициентов

Таблица 157

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,19	1,47
	удовл.	0,84	1,00	1,23
	без отделки	0,68	0,81	1,00

Таблица 158

Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,44
	удовл.	0,85	1,00	1,22
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (табл. 158, стр. 224)

Ставки капитализации

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал. Определены на основании анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	10,4% 11,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,2%	10,4% 12,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	10,5% 12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,5%	9,5% 11,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,6% 12,3%

**Аналитические сведения о ставках капитализации для
производственно-складской недвижимости**

Таблица 53

Информационное агентство	Значение	Источник	Дата
Россия (Knight Frank)	10%-11%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf	Итоги 2020 года
Россия (Портал Статриелт)	14% (складские помещения) 19% (производственные помещения)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti	IV квартал 2020
Россия (CBRE)	10,5%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV---2020	Итоги 2020 года
Москва (JLL)	10-11,5%	https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020	Итоги 2020 года
Санкт-Петербург (JLL)	10,25-11,75%		
Москва (Справочник АБН-Консалт)	12,22-12,56% (высококласные специализированные объекты) 13,56% (низкокласные объекты)	https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavochn_koef2020.pdf	По состоянию на 11.01.2021 года

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 23,53, стр. 62,106)

1.18. ДИАПАЗОНЫ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ МОСКВЫ

Коэффициенты капитализации определены методом рыночной экстракции

Таблица 76. Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,9 ...7,0	5,5...8,0	5,6...7,0
2	Торговые помещения	9,5...10,6	9,8...11,3	8,5...10,0
3	Производственные помещения	9,7...10,9	9,8...10,5	9,5...11,0

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.

Источник информации: СРК 2021, М., НПЦПО, 2021, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Таблица 59

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,11	1,19	1,41	1,58	1,71	1,77
	300-500	0,90	1,00	1,08	1,28	1,43	1,55	1,61
	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,71	0,78	0,85	1,00	1,12	1,21	1,26
	5000-10000	0,63	0,70	0,76	0,90	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,58	0,64	0,70	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,56	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (табл. 59, стр. 167)

**Корректирующие коэффициенты на этаж
расположения для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения,
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 102

г. Москва и Московская область			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,10
	подземная часть	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «сравнительный подход (табл. 102, стр. 191)

*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. Горьково
 Московская область, Дмитровский городской округ, пос. Паранова, 20А
 ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ НАЗНАЧЕНИЕ М.О. Дмитровский городской округ, п/Лермонко, 20 в 55 км от МКАД (планинг с федеральной трассой)
 Производственные помещения 3282м2 Здание 3 этажа с зонирован участком 24 сотки 1 этаж это 5000м2 производственных площадий, помещения...

Пилцное производство-склад
 Помещение под производство 6 000 м² за 185 млн. руб.
 Включая НДС 90833333 руб. - 27 208 руб. за м²
 пос. Горьково
 Московская область, Дмитровский городской округ, пос. Паранова, 20А
 Производственное назначение, холодильники с европейским оборудованием по системе BioFree Zone Московская область, г. Дмитров, п. Горьково, 40 км от МКАД Строение: площадь здания: 4800 кв.м. материал строения: кирпич. высота потолка: 7 метров В камере хла...



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, Вилладо Клуб Косово мп, 72

Предлагаю помещение свободного назначения 125м ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Сейчас сдается в аренду за 17 000 рублей в месяц. Можно дально сдать или использовать по собственному усмотрению. Любая сфера деятельности кроме производства. Объект расположен в полюсе...

+7 968 383 36...

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

вчера



Своб. назнач. 400 м² за 18 млн. руб.
УСН - 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...

+7 912 099 69...

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

вчера



Своб. назнач. 61 м² за 2,6 млн. руб.
Включая НДС 433333 руб. - 42 623 руб. за м²

м. Алтуфьево - 38 минут на транспорте
Московская область, Дмитров, м. Алтуфьево, улица Архитектора В.В. Белограда, 9

Помещение под производство 763,6 м² за 5,1 млн. руб.
Включая НДС 810000 руб. - 6 679 руб. за м²

м. Лобня - 50 минут на транспорте
С/н на ул. Советская, 3а
Московская область, м. Лобня, Дмитровский городской округ, с. Роганово, Советская улица, 3

Акт. 43470767 Предлагается нежилое двухэтажное здание 763,6 кв.м. и расположенное на земельном участке 40 соток в Московской области, Дмитровском районе, с. Роганово, ул. Советская, д.3. Административно-производственное здание требует капитального ремонта. Участок в ар...

+7 994 222 35...

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

Система поиска

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

Татьяна Гаврилова
Татьяна Зайцева
Гиддлер

вчера



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. (нетто есть цокольный этаж) * г. Дмитров ул. 1-я Заречная * 7 соток под ИЖС. * железобетонные блоки * фундамент монолитный бетон * кровля мягкая черепица Два входа - (отдельный вход в цокольный этаж). По проекту разработано мест...

+7 904 566 80...

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

НарратСити

2 недели назад



Своб. назнач. 411 м² за 16 млн. руб.
Включая НДС 2666666 руб. - 36 929 руб. за м²

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

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

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


Дмитровский Центр
Исполнения
Предложений

Купить Коммерческие Цена: за кв. м Площадь: м² От собственника

Дмитров Район с городом Ещё фильтры

Область: [Ленинград](#)


Пустое пространство на расположенном объекте



Помещение под производство 3 500 м² за 289,99 млн. руб.
 Включая НДС 4633250 руб. - 82 857 руб. за м²

Дмитров
 Московская область, Дмитров, Внуковская улица, 81

Предлагается складской комплекс категории В - 2500 м. кв. Ограничения отсутствуют! Объект находится на севере Московской области, Дмитров, Дмитровское шоссе, в 50 км от МКАД, ТУ, коммуникации и безопасность: 500кВт, Объект под охраной МЧС...



Склад 21 052,8 м² за 92 млн. руб.
 Включая НДС 15326429 руб. - 4 370 руб. за м²

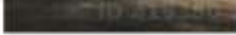
с. Рогачево
 Московская область, Дмитровский городской округ, с. Рогачево, Московское шоссе, 55

Предлагается Складские помещения погрузочного типа с внутренней площадкой. Земля и строения находятся в собственности. Площадь земли: 35 150 кв.м. Площадь нежилого здания опашакармильда: 10 642 кв.м. Емкость хранения сыпучих продуктов: более 20 тонн. Территория охраняема, имеется...


Купить Коммерческие Цена: за кв. м Площадь: м² От собственника

Дмитров Район с городом Ещё фильтры

Область: [Ленинград](#)




2 недели назад



Своб. назнач. 3 500 м² за 59,9 млн. руб.
 Включая НДС 9983333 руб. - 17 114 руб. за м²

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

СРОЧНО! Предлагается 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...



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

Дмитров
 Московская область, Дмитров, Внуковская улица, 72

Номер ЛОТ: 12-34. Предлагается производственно-складская база - 10000 кв.м. со своим земельным участком - 1 гектар! собственности. В комплексе входят следующие объекты: 1. Здание 50x22+1100 кв.м - Талый 2. Ангар арочного типа 30x20+600 кв.м. Холодный 3. Ангар 20x12+3...

Якрома
 Московская область, Дмитровский городской округ, Якрома, Светская улица

В г. Якрома на Дмитровском шоссе продается земельный участок со строением 1,25 га. Тент размер 30 на 48 (1500х212) и стойкий поликарбонат двухслойный на металлическом оцинкованном, здание офисное (под гостиницу) 1200кв.м. Электростанция 300 кв. Центральное водоснабжение.

1200 м ²	1200 м ²
28 000 000 Р	33 400 000 Р

+7 981 666-05... [В избранное](#) [Посмотреть](#)

Помещение под производство 2 006 м² за 30 млн. руб.
 Включая НДС 4998952 руб. - 14 953 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 120 кв.м., гаража 655 кв.м., офиса 152 кв. м., склада 354 кв.м., технического помещения площадью 57 м.кв. и т.д.

+7 901 221-14...	В избранное	Посмотреть	Гео	3D	...
------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------	--------------------	---------------------

[Показать телефон](#)

Своб. назнач. от 500 м² до 5 000 м² от 4 560 000 Р
 Включая НДС 6333333 руб. - от 7 600 Р за м²

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

В д. Нелеево Дмитровского района, в 69 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, продается сельскохозяйственный комплекс фермерского хозяйства. Основное здание комплекса имеет площадь 3600 кв. м. Это капитальное строение, стены которого выполнены из керамзитоблока, под т...

500 м ²	500 м ²	5000 м ²
4 560 000 Р	4 560 000 Р	38 000 000 Р

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

[Смотреть сайт](#)

Купить Коммерческая Цена за кв. м Площади м² От собственника

Дмитров Город, адрес, метро, район или шоссе Рядом с городом Ещё фильтры [Показать объекты](#) [Сохранить](#)

Область поиска

Своб. назнач. 330 м² за 20 млн. руб.
 Включая НДС 3333333 руб. - 60 606 руб. за м²

п. Савеловская - 60 минут на трамвоходе
 Московская область, Дмитров, м. Савеловская, улица Поддубицкая Слобода, 38

Земельное предложение! Продается 2х этажное здание (330 м2) на участке 20 сотки. Участок граничит с Парком культуры и отдыха "Вережская роща". Полный выезд с участка в парк. Гарантировано высокая проходимость. Бизнес с хорошей стартом и перспективой! Рядом цен...

+7 965 299 88...	В избранное	Посмотреть
------------------	-----------------------------	----------------------------

[Показать телефон](#)

Помещение под производство 1 500 м² за 22 млн. руб.
 Включая НДС 3668666 руб. - 14 667 руб. за м²

Якрома
 Московская область, Дмитровский городской округ, Якрома, площадь Генерала Кузнецова, 2

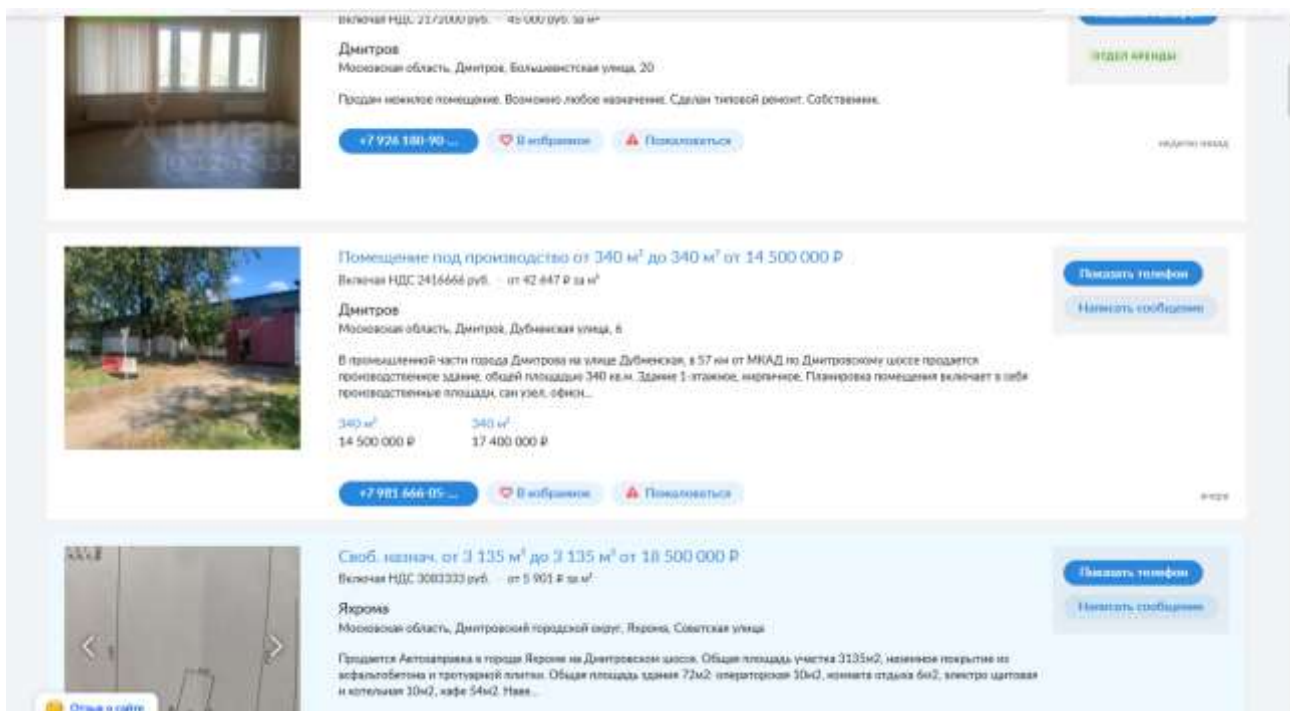
Продается производственно складское помещение 1500 кв. м. по адресу г. Якрома, ул. Профессиональная. Высота потолков 5 м., холльный подъезд! Коммуникации: электричество 250 кВт, вода, канализация, отопление. Возможна покупка двух помещений - 4500 кв. м. - Заинте...

+7 912 099-47...	В избранное	Посмотреть	Гео	3D	...
------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------	--------------------	---------------------

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

[Смотреть сайт](#)



Обзор рынка земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

порядка 30 проектов – участки без подряда. При этом непонятно то, сколько из них окажется жизнеспособными.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дешеветющий актив

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

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

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

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

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

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается.

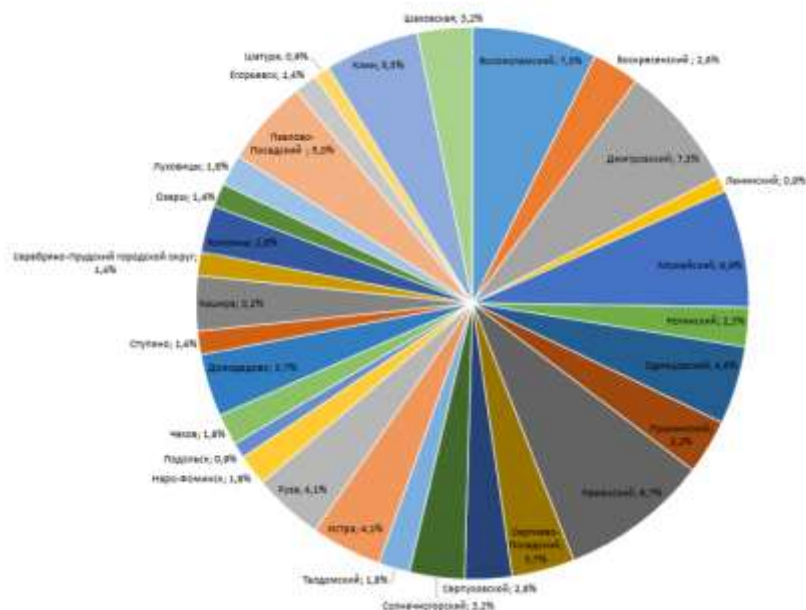
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Объем предложений в продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области

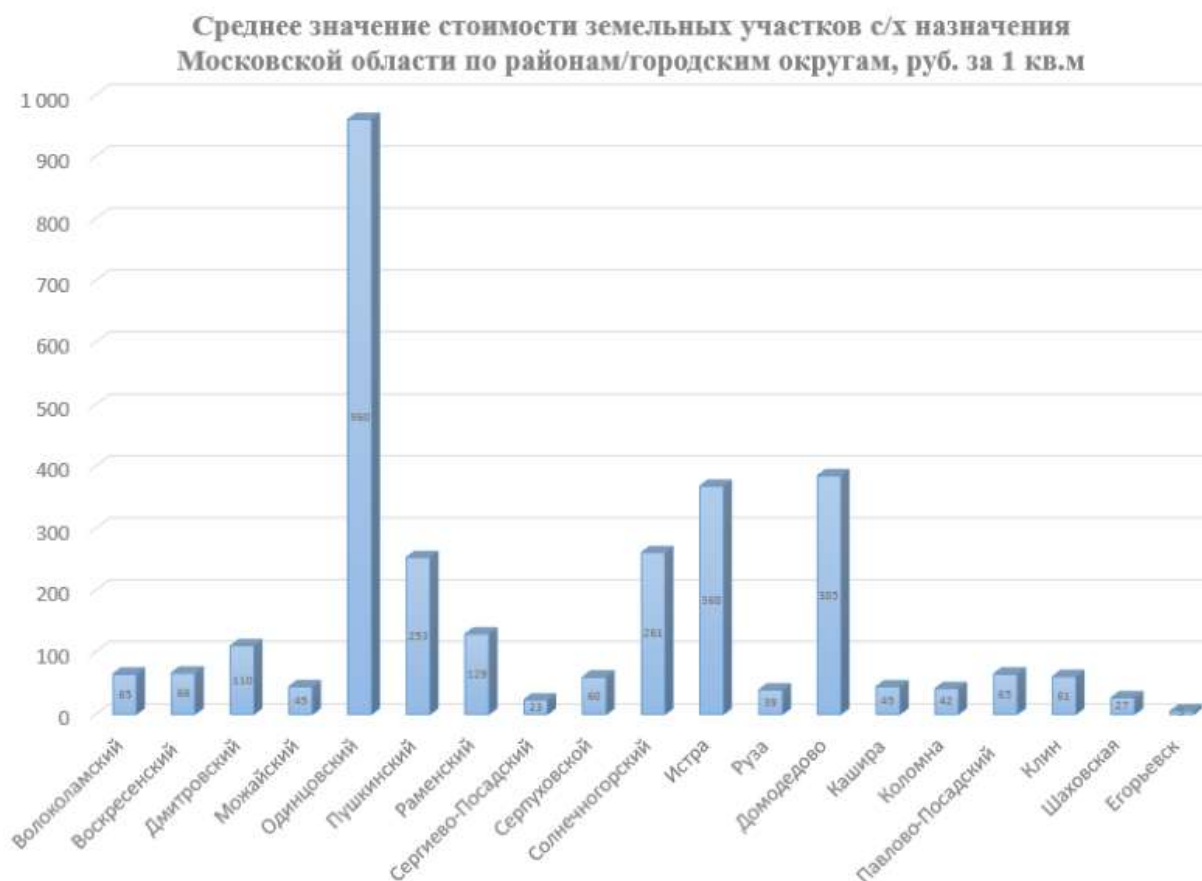


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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.	21000	87 000	86 900	30 500	90000
Цена предложения, рублей	11 700 000	3 000 000	920 000	9 760 000	200 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Дмитровский городской округ, Речник-1 СНТ	деревня Микишкино, Дмитровский городской округ, Московская область	А-108 Московское большое кольцо, Дмитров	Московская область, Дмитровский г.о., с. Якоть Дмитровское шоссе, 55 км	Московская область, Дмитровский г.о., Дмитров Дмитровское шоссе, 49 км
Описание	Продается прямоугольный участок в деревне Батюшково. Категория - земли сельхозназначения! Оперативный показ! Все документы на руках! Электричество, газ, водоснабжения находятся на границе участка.	Продажа земельного участка 8.7 га сельскохозяйственного назначения. Московская область, г. о. Дмитровский, д. Микишкино. Дмитровское шоссе, 65 км от МКАД. Участок имеет наклон, солнечная сторона.	Продам Земельный участок, Статус: Ученный, Кадастровый номер: 50:29:0050402:172, Регион: Московская область, Адрес полный/ по документам: обл. Московская, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское, Участок расположен слева от автодороги "Константиново-автодорога А-108 "Егорьевско-Рязанское шоссе", на участке построен ленточный фундамент под строительство 11х10 м.кв.	Продается Земельный участок в 72 км. от Москвы по Дмитровскому шоссе. (Расстояние от г. Дмитров 15 км). Земельный участок расположен в 2-х км. от трассы А108. Участок рельефный, без построек. Присутствуют деревья. По участку проходит р.Якоть. Характеристики: Кадастровый номер: 50:04:0280205:44 Общая площадь: 30 514 кв.м. (305 сот.) Местоположение: Дмитровский район, с/о Якотский, в районе с Якоть Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства Ограничения: отсутствуют. Возможное назначение: Идеально подойдет для размещения СТН. Требуется перевод в другую категорию земель. Предложение от собственника все условия обговариваются	Свидетельство на 9га. Земли сельхоз назначения в Юрьев- польском районе. Участок находится примерно в 100 м. по направлению на восток от ориентира центральная усадьба СПК,Рябининский,, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Юрьев-Польский район, с.Горки
Источник	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/196452043/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_8_7_ga_selkhoznaznacheniya_g_o_dmitrovskiy_d_mikishkino/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-5908648138	https://www.avito.ru/dmitrov/zemeln_uchastki/uchastok_305_ga_snt_dnp_2774735619	https://www.avito.ru/dmitrov/zemeln_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_1779401663
Цена за 1 кв.м.. рублей	557,14	34,25	10,59	320	2,22

Наименование	Аналог №6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, кв.м.	17 500	320 000	327 000	974 900	80 000
Цена предложения, рублей	6 666 000	16 000 000	25 000 000	37 500 000	30 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Дмитровский городской округ, Ильинское село	Московская область, Дмитровский г.о., Дмитров	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома Ривер дп	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, Советская ул.	деревня Елизаветино, Дмитровский городской округ, Московская область
Описание	Продается земельный участок правильной формы, равный 1 га 75 соток в с. Ильинское, Дмитровского района. Земли сельхозназначения под сельхозпроизводство. Участок в тихом, спокойном месте, есть круглогодичный подъезд к участку. Движение не оживленное. Участок расположен по соседству с парком развлечений Xland (конно-спортивный клуб, рыбалка, ресторан, пинбол, лазербол, боулинг, бильярд, контактный зоопарк). Электричество 15кВт (с возможностью увеличения мощности). Хорошая транспортная доступность. Легко добраться на общественном транспорте. Рядом расположены магазины, отели, рестораны. В 1, 5 км горнолыжный курорт Сорочаны. Кадастровый номер: 50:04:0000000:94962. Цена 6 666 000. Участок отмежеван. На территории участка есть строительная бытовка 8*2,5	Продам земельный участок 32 гектара, с/х назначения. На участке есть готовые вымытые ямы, подходит для засыпки грунтом. Также для рыбного хозяйства. есть озера на участке. Граничит с лесополосой. На участке подведены электричество для подключения к столбам. Рассмотрю предложения по совместному использованию. Есть отдельные участки рядом с деревней от 1000га. Целые, с травкой и цветочками.	Продается участок 32,70 га вблизи д. Астрцово и д. Яковлево в 44 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Круглогодичный асфальтированные подъезд, есть возможность подключения всех коммуникаций. Расположен в окружении малоэтажной застройки, с запада и юга примыкает к лесу. Есть возможность межевания. ВРИ: для сельскохозяйственного производства. Кад.номер 50:04:0060204:391, Яхрома Ривер дп, м. Алтуфьево, продается участок, 3270 соток	Продается участок 97, 48 га в 44 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок расположен в непосредственной близости от г. Яхрома. В 1,5 км расположен канал им. Москвы. Круглогодичный асфальтированные подъезд, коммуникации по границе, рельеф равнинный. Вид разрешенного использования для с/х производства. Есть возможность межевания. Кадастровый номер: 50:04:0060104:52. Собственник., Яхрома г, продается участок, 9748.72 соток	Продается участок 890 соток в д. Дрочено, Дмитровского района. 95 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, 35 км от г. Дмитров. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для с/х производства. Участок ровный, с одной стороны примыкает к деревне, с другой - к лесному массиву. 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.
Источник	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/248325254/	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3200_ga_snt_dnp_36_1350056	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/281845337/	https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/	https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaзначeniya/selkhoz_zemlya_8_ga_dmitrovskoe_shosse/
Цена за 1 кв.м. рублей	380,91	0,50	76,45	38,47	375
Выводы: на основании данных о фактических ценах стоимость 1 кв.м. земель сельскохозяйственного назначения в районе расположения объекта оценки составляет от 0,50 до 489,53 руб.					

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 жилищного строительства. Участки такого формата

На основании данных о фактических ценах стоимость 1 кв. м. земель сельскохозяйственного назначения в районе расположения объекта оценки составляет от 0,50 до 557,14 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 – 2022, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

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-адмн.	Жилые дома	Против.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,902	0,916	0,944	0,221	-	0,051
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,859	0,734	0,267	0,186	0,068
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,876	0,834	0,318	0,218	0,059
4.	Краснодар	Собств.	1	0,898	0,866	0,678	0,342	0,221	0,065
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,854	0,712	0,309	0,172	0,058
6.	Москва	Собств.	1	0,932	0,847	0,645	0,211	0,178	0,072
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,676	0,701	0,298	0,265	0,066
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,919	0,802	0,899	0,265	0,243	0,072
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,898	0,887	0,745	0,234	0,167	0,055
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,899	0,856	0,665	0,212	0,165	0,056
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,834	0,665	0,355	0,219	0,065
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,906	0,821	0,322	0,243	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,875	0,688	0,308	0,188	0,051
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062
	Среднее по 2021 г.	Собств.	1	0,874	0,849	0,705	0,307	0,210	0,066

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ПША, РЦ, ед.пзм.	Расстояние, ед.пзм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офеты						
1.1.	Офисно-административные	РС = 437 380*(Расстояние от центра) ^{-1,055}	0,7961	0,892	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ПША = 197 848*(Расстояние от центра) ^{-0,977}	0,866	0,866	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 456 565*(Расстояние от центра) ^{-1,002}	0,815	0,902	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ПША = 172 840*(Расстояние от центра) ^{-0,95}	0,717	0,847	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 52 304*(Расстояние от центра) ^{-0,737}	0,815	0,903	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ПША = 40 662*(Расстояние от центра) ^{-0,699}	0,737	0,858	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки	РЦ = 297 017*(Расстояние от центра) ^{-1,179}	0,927	0,963	руб./кв. м	км	Очень высокая
2	Московская область						
	Офеты						
2.1.	Торговое	РС = 51 505*(Расстояние от МКАД) ^{-0,809}	0,666	0,817	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 531*(Расстояние от МКАД) ^{-0,773}	0,739	0,856	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офеты						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 522,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,491}	0,659	0,812	руб./кв. м	км.	Высокая
4	Ярославль						
	Офеты						
4.1.	Производственно-складское	РС = 12 878*(Расстояние от центра) ^{-1,036}	0,869	0,932	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-2022 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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

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

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

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

Отметим, что левый столбец в каждой таблице зывает ранг данного фактора, т. е. его место среди их ценообразующих факторов. В первой строке дится наиболее значимый, по мнению большинства щиков, фактор. В правом столбце приведена ценная по всем участвующим в опросе оценщикам чина, обратная значениям ранга. Она показывает ямость соответствующего ценообразующего фактора и других факторов, влияющих на цену земельного гка.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки для промышленную застройку

Наименование фактора	Значимость фактора
Местоположение земельного участка	0,22
Расположение относительно автомагистралей	0,12
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Передаваемые имущественные права	0,11
Наличие электроснабжения на участке	0,08
Свободный подъезд	0,08
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
Наличие газоснабжения на участке	0,06
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
Инженерно-геологические условия	0,05
Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки для коммерческую застройку

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки для жилую застройку

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под вашины

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,26
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 -2022 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

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

Таблица 31

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

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

Таблица 32

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

Таблица 33

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

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

Таблица 37

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

Таблица 38

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

Таблица 39

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

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

Таблица 40

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

Таблица 41

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

Таблица 42

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

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

Таблица 43

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

Таблица 44

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

Таблица 45

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

Таблица 46

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

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

Таблица 54

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

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

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

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на 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...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	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...-26%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...14%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...12%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	5...14%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...10%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...16%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...18%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...12%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...17%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	7...9%	М.О.

Источник: СРК-2022 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
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: СРК-2022 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 0,50 до 557,14 руб.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

При оценке 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.

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 неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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

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.

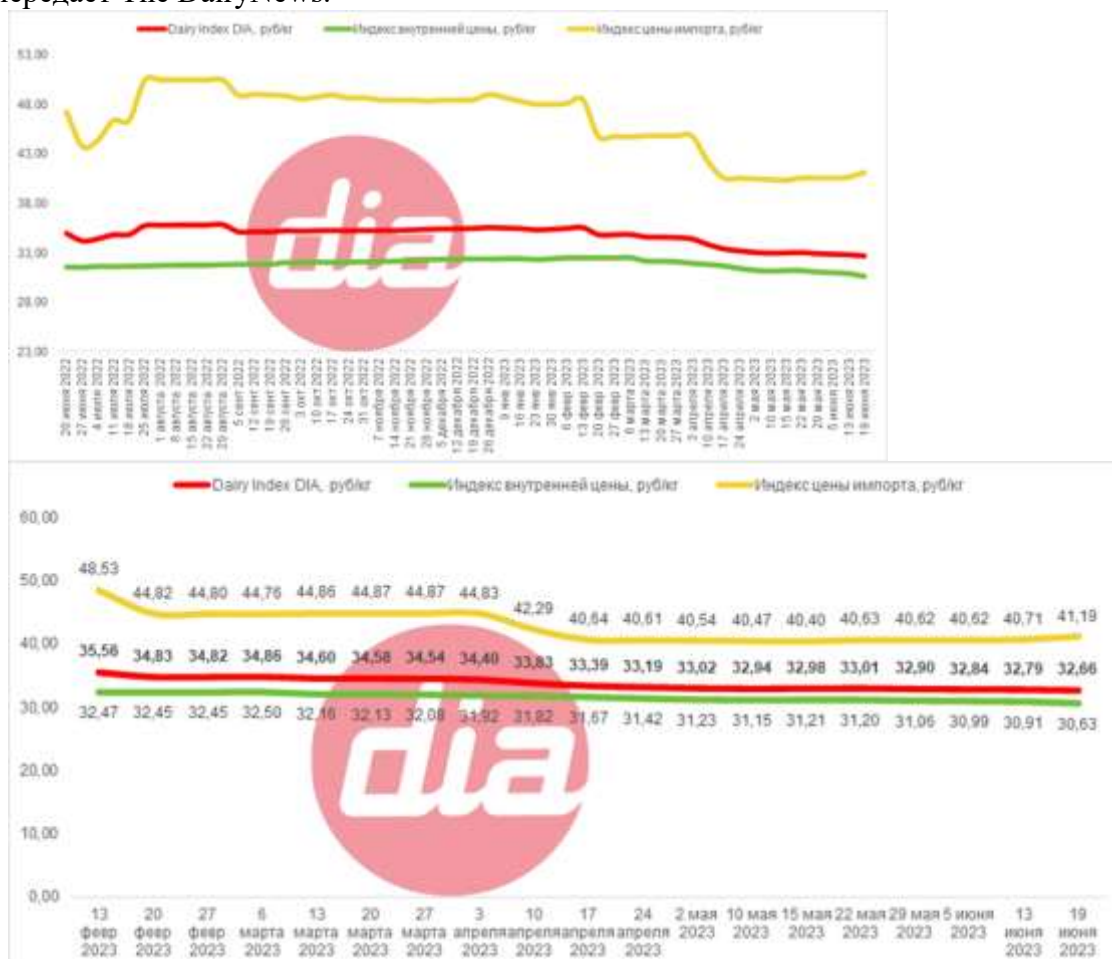
Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

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 19 июня 2023 года составил 32,66 руб./кг (без НДС, жир-3,6%, белок-3,0%), на 0,4% (-0,13 руб.) ниже прошлой недели и 6,6% ниже июня 2022 года (-2,3 руб.). Ключевым фактором снижения индекса остается снижение средневзвешенной цены на сырое молоко в России. Средневзвешенная цена снизилась на 28 копеек по сравнению с прошлой неделей и на 1,8 руб. (-5,7%) по сравнению с серединой февраля, пиковым уровнем цены в 2023 году, передает The DairyNews.

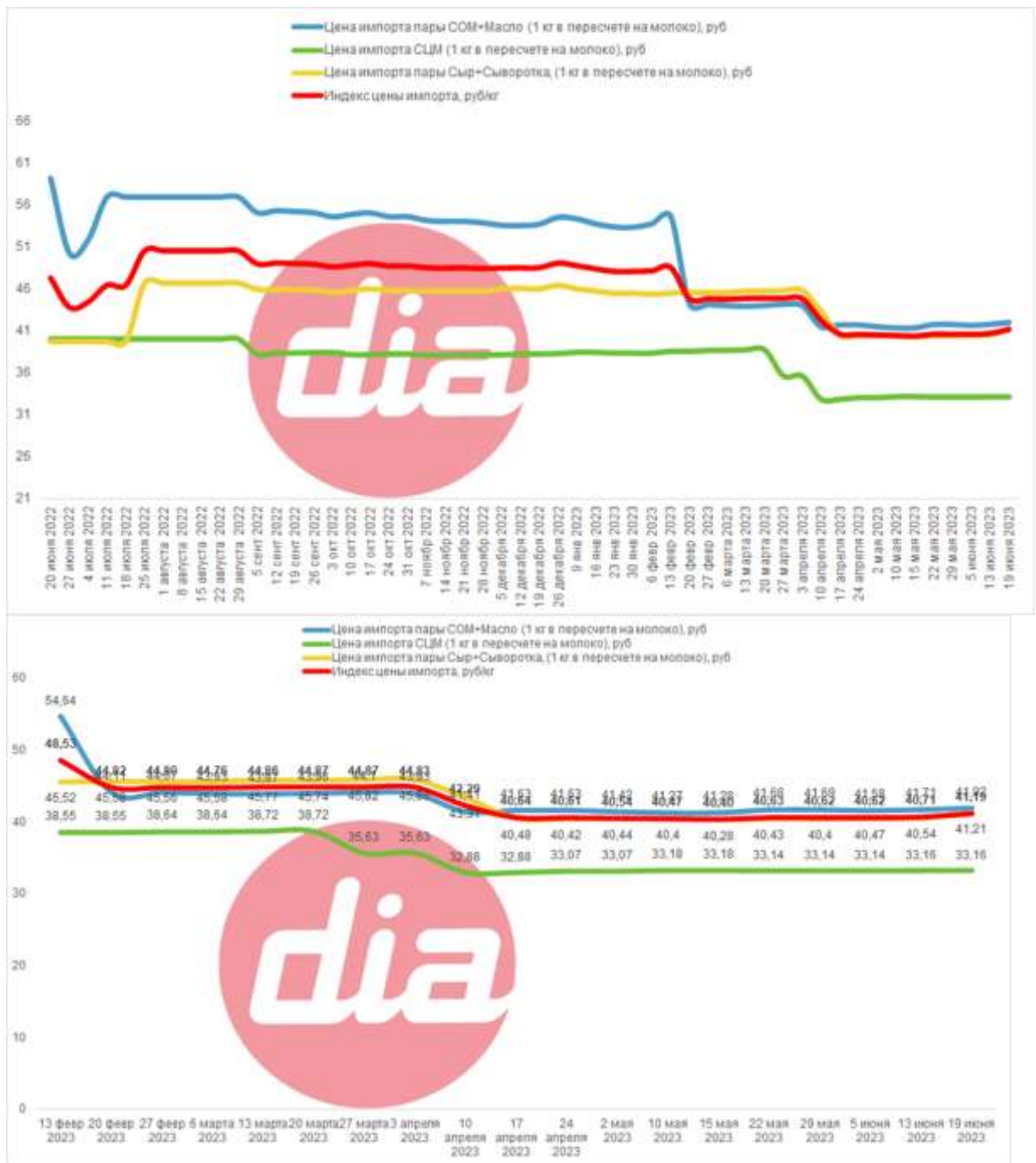


Dairy Index DIA по сравнению с серединой февраля 2023 года снизился на 8,15% (-2,9 руб), цена импорта биржевых молочных продуктов в Россию снизилась на 15% (-3,6 руб).

По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России снизилась на 0,9% до 30,63 руб/кг, что на 2,9% ниже июня 2022 года. Снизились цены на молоко в Московской, Брянской областях и Пермском крае. Выросла цена на молоко в Самарской области.

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/>

Цена импорта выросла на 1,2% до 41,19 руб/кг, по сравнению с июнем 2022 года показатель ниже на 12,8%. Цена импорта пары СОМ+Масло составила 41,92 руб/кг (1 кг в пересчете на молоко), на 0,5% выше уровня прошлой недели и на 23,3% ниже середины февраля 2023 года. Цена импорта пары Сыр+Сыворотка составила 41,21 руб/кг, на 1,6% выше прошлой недели и на 9,5% ниже середины февраля 2023 года. Цена импорта СЦМ осталась на уровне 33,16 руб/кг, что на 13,9% ниже середины февраля 2023 года.



Новый показатель Dairy Index DIA будет опубликован 26 июня 2023.

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

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

В App Store:

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

В Google play:

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

Dairy Index DIA

Dairy Index DIA рассчитывается с учетом двух ключевых показателей, средневзвешенной цены на молоко в российских регионах и Индекса цены импорта. Для расчета средневзвешенной цены Центр разработал и запустил краудсорсинговое приложение *Index DIA*, позволяющие аккумулировать актуальные данные о ценах на сырое молоко в российских регионах от непосредственных участников рынка, производителей и переработчиков молока. Индекс цены импорта определяется на основе цен ключевых

биржевых молочных продуктов - СОМ, СЦМ, масла, сыра и сухой сыворотки. Цены импортных молочных продуктов рассчитываются с учетом цен на молочную продукцию Белорусской универсальной товарной биржи (БУТБ) и цен на площадках Trigona Dairy Trade и GlobalDairyTrade.

Подробнее
DairyNews.today
[snizil.html](https://dairynews.today/news/srednevzveshennaya-tsena-na-moloko-v-rossii-snizil.html)

читайте

на

©

<https://dairynews.today/news/srednevzveshennaya-tsena-na-moloko-v-rossii-snizil.html>

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:

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

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

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

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

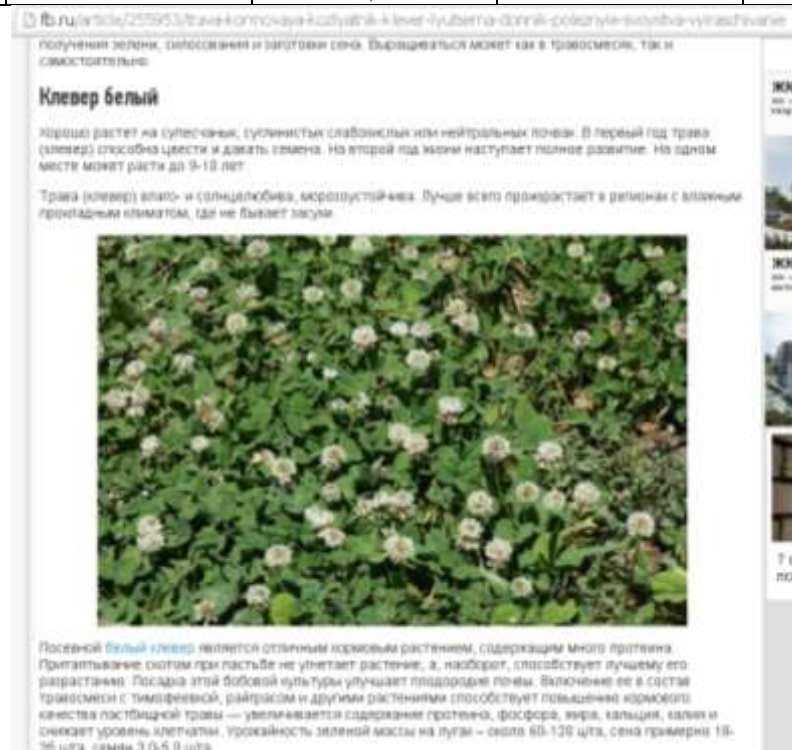
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмосковье и ближайших областях).

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 2

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 краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России снизилась на 0,9% до 30,63 руб/кг, что на 2,9% ниже июня 2022 года

<https://dairynews.today/news/srednevzveshennaya-tsena-na-moloko-v-rossii-snizil.html>

биржевых молочных продуктов в Россию снизилась на 15% (-3,6 руб).

По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России снизилась на 0,9% до 30,63 руб/кг, что на 2,9% ниже июня 2022 года. Снизились цены на молоко в

Подробнее читайте на © DairyNews.today <https://dairynews.today/news/srednevzveshennaya-tsena-na-moloko-v-rossii-snizil.html>

Реализационная Цена 30,63руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 30,63 руб.

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

в июне 2023 года реализационную цену принимаем 3063 ц,руб.

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

Таблица 3

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	3063	16,22	49 681,86

Таблица 4 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	49 681,86	0,276	13712,19

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год 13712,19 руб. или 1,371219 руб/м2.

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

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 12,11%

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
16.06.2023	7,25	7,44	7,63	7,80	8,38	8,83	9,70	10,37	10,98	11,51	11,80	12,11
15.06.2023	7,28	7,45	7,62	7,78	8,34	8,81	9,68	10,35	10,97	11,51	11,79	12,10
14.06.2023	7,37	7,53	7,70	7,86	8,40	8,84	9,68	10,34	10,97	11,52	11,80	12,11

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

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 12,11\% + 7,8571\% = 19,9671\%$, то есть 0,199671

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

Таблица 5

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

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

$$Цм2.з.у. = Дчистый / K_k = 1,371219 \text{ руб./м}^2 \text{ в год} / 0,199671 = 6,87 \text{ руб./м}^2$$

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: 3 840 000 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	6,87	3 257 334,93	3 260 000
50:04:0210302:826	Высоково	84 434	6,87	580 061,58	580 000
Итого				3 837 396,51	3 840 000

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:

$$Сз = С_{СО} \times V \times K_{рег} \times K_{V/S} \times K_{НДС} \times K_{ПД}$$

где:

$С_{СО}$ – 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 соответствии 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.

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

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.

$$\text{ПИ} + \text{КИ} = \text{С V}$$

где V - расчетный объем здания (сооружения);

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки.

5. Пересчет восстановительной стоимости здания в текущий уровень цен.

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

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, выпуск 118;

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

$$\text{И1984/1969} = 1,18$$

https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=78510&ysid=llwpx3fco957774907

Избранное: Вопросы экспертам | Заказ документов | Календарь бухгалтеров | Методики экспертов | Вебинары

Развернуть | Крупнее | Распечатать | Скачать | В избранное

Q сельского 2 из 23

Приложение N 1. Индексы изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности

бани	1,18	
ГЕОЛОГИЯ И РАЗВЕДКА НЕДР	1,17	1,22
СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО	1,18	1,205
мелиоративные мероприятия	1,19	
Производственное строительство в совхозах:		
животноводческие комплексы по производству продукции на промышленной основе и животноводческие помещения в совхозах	1,17	
птицефабрики и птицеводческие помещения в совхозах	1,18	
прочие объекты производственного строительства в совхозах	1,18	
Электрификация сельского хозяйства	1,18	
Предприятия и организации системы "Тоскомсельхозтехника"	1,19	
Научно - исследовательские организации и экспериментальные базы	1,18	
Предприятия и организации системы Минплодоовощхоз СССР:	1,17	
тепличные комбинаты	1,18	
пленочные теплицы	1,17	
предприятия по переработке плодовоошной продукции	1,18	
хранилища	1,16	

$$И \text{ март-2021/1984} = 10,755 / 0,04989 = 215,574$$

$$И / \text{март 2022/2021} = 1,1324 / 1,0421 = 1,0867$$

$$И \text{тек} = 2022 / \text{март 2022} = 1,1079 / 1,0611 = 1,044$$

$$И \text{тек} / 1984 = 215,574 * 1,0867 * 1,044 = 244,572$$

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 капитальности II.	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 неустрашимым. 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 неустрашимого 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 методом⁹

Таблица 6

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 перемышках.	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. Трещины по перемышкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Физический износ в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСН 53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ,

⁹Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

устраняющих повреждения 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 7

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 неустрашимым.

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».
- Неустрашимый 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 неустрашимый 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 8

<p>Архитектурно-строительные решения (планировка)</p>	<p>Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.)</p> <p>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</p> <p>Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения)</p> <p>Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)</p> <p>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</p> <p>Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания</p> <p>Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены</p> <p>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</p> <p>Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания</p> <p>Некачественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке</p> <p>Отсутствие отделки</p>
<p>Инженерные системы</p>	<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 9

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 пристроев 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 здания, требующие замены	50-75
	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	25-50

	материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечению	
	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:

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

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

К неустранимому 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 10.

Расчет функционального износа

Таблица 10

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 № 29,2021,стр.10 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2021 г.: и составляет 12%.

СРД-29, ноябрь 2021 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2020 г	Ноябрь 2021 г.
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	13	12
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	10
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	7
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	68	71
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	52	54
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	44	47
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	39	43
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	24	25
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	20	22
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	19
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	14	17
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-14	/-12

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 11

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%	12%	96,15%

Прибыль предпринимателя

Так как сооружение, обладает большими износамы, 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	1,18	244,572	1	96,15%	958 548,70	960 000

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 ¹⁰	3 260 000
2	50:04:0210302:826	Высоково	84 434	Земельный участок ¹¹	580 000
3	50:04:21:00812:001	Маринино	1953,6	Нежилое здание-коровника	960 000
ИТОГО					4 800 000

¹⁰ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

¹¹ 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 иерархий¹². 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 развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

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

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%

¹² Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейрослав".

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100%	0%	0%
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 23 июня 2023 года составляет:

4 800 000 рублей.

(Четыре миллиона восемьсот 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 ¹³	3 260 000
2	50:04:0210302:826	Высоково	84 434	Земельный участок ¹⁴	580 000
3	50:04:21:00812:001	Маринино	1953,6	Нежилое здание-коровника	960 000
ИТОГО					4 800 000

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.

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

¹⁴ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
8. 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))
9. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.);
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение

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
Все корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,8
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,6
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в хозяйствах всех категорий, килограммов)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3851	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 фактическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	121	114	128	144	149	147	146
свиней	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Регламенту предоставления и
рассмотрения документов для
предоставления в 2010 году субсидий
из областного бюджета в целях
выявления учредителя
сельскохозяйственной
товарищеской организации, вынужденной
глубоко посеять 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:	X
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,05
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тритпшале (озимый, яровой)	1,05
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,11
1.6.	Горох	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зернобобовые	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,22
4.	Сено	0,47
5.	Сенаж	0,3
6.	Зерносенаж	0,35
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Комбикормы	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. Eldred, PhD
Foreword by Donald Trump



John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гари У. Элдред, д-р философии
Преуспевающие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Соколо



Дистрибутор:
Бизнес Букс Еуро
2007



Владельцы и торговые агенты могут предлагать свою собственную «договорную цену», потому как финансируют ее с другим мнением о количестве помещений только на цене за квадратный фут. Тем не менее если количество помещений явно уступает предложению конкурентов, оно заслуживает внимания. Низкая цена не равняется «людиной цене».

Насколько точно измерен метраж? Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто сравнивают свои списки измерений метража, наиболее инвесторы предпочитают полагаться на точность измерений и в основном похотно доверяют, что измерения были выполнены правильно. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас действительно важна, подтвердите свою речевку. Измерьте все сами. Определите себя от точки, который вы используете, обнаружив, что при обходе квадратный фут помещенный поверх не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер денежного участка и особенности здания

Во многих торговых объектах стоимость участка со здания на 30-70% состоит из стоимости здания, в пределах которой находится здание. Даже небольшие отклонения в размерах земельного участка или других особенностей могут изменить стоимость участка (в зависимости от размера участка) до такой степени, что сравнение с другими предложениями.

Сравните два здания-триplexа (предварительные дома). Оба здания принадлежат владельцу оценочный рейтинг здания. В то же время один из них – по цене 300 тыс. долларов. Если вы заинтересованы в приобретении такой собственности, предложение за 280 тыс. долларов является более привлекательным. Но в действительности предложение за 300 тыс. долларов имеет в себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (и здания) этой собственности несколько больше, чем стоимость строительства, действующей, четвертой рентабельности единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам построить еще одно здание, парковку или скважину, улучшить внешний вид или улучшить безопасность. Чтобы более подробно оценить вид участка для инвестора, возможность доступа (насколько легко добраться до объекта) является и является с турротации собственности) и удоб-

ство (бесплатно, теплые ванны, рыбачье и парковые помещения). Сравнение места и особенностей здания поможет вам опустить разницу между предложениями.

Длина собственности

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здание. Это называется *полной стоимостью*. Запретивладельцы владельцев цены могут включать в *договор собственности* – монтаж и установка, но не включают в стоимость, фундамент, трубы и жалюзи, оконные и комбинированные материалы, фундамент, стены и прочие атрибуты, не входящие в стоимость, серьезные стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, кондиционер, кондиционер, это как *движение имущества*, *составляющие с недвижимостью*).

К этому типу имущества относятся потопленные вентиляторы, осветительные приборы, люстры, подвесные лампы, мусоропроводы, лифты, встроенные шкафы и книжные полки, а также встроенные шкафы. Соответственно, стоимость, включающая личное имущество, стоит несколько дороже, нежели стоимость без такового. Перед оценкой собственности вам необходимо включить все, даже личное имущество включено в цену здания. В некоторых случаях продавец пытается скрыть личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши вопросы. Будьте внимательны и внимательно проследите по всей площади объекта как раз перед закрытием транзакции.

Наблюдая недобросовестный и разоруживший. Следовательно, отговаривайте покупателя, чтобы избежать забот с собой, а что останется на месте. Внесите это имущество в контракт на приобретение собственности или в специальное приложение.

Укажите права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю». Были случаи, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, права владельцев, арендные договоры, завещание и многие другие законы были не так уж важны. Тогда наше предприятие ждало отстоять собственную свободу можно что-то сказать. Но не сейчас.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»
(ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова»)

Базовая кафедра «Управление проектами и программы Capital Group»

**СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ
ПРОЕКТАМИ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ
СФЕРЕ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИИ**

Материалы XII Международной научно-практической
конференции, посвященной 115-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова

8 апреля 2022 года

**CONTEMPORARY PROBLEMS OF PROJECT MANAGEMENT
IN INVESTMENT AND CONSTRUCTION SPHERE
AND ENVIRONMENTAL MANAGEMENT**

Proceedings of XII International Scientific and Practical Conference,
devoted to the 115th anniversary of Plekhanov Russian University of Economics

April 8, 2022

Москва
ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова»
2022

УДК 005.8:330.322.214(063)
ББК 65.31-56-21я431
С568

Рецензент д-р техн. наук А. В. Ц в е т к о в

Редакционная коллегия:

д-р экон. наук	В. И. Ресин
д-р экон. наук	И. Л. Владимирова
д-р техн. наук	А. Н. Дмитриев
д-р экон. наук	С. И. Носов
д-р экон. наук	И. М. Потравный
д-р техн. наук	А. И. Сухоруков

Под редакцией д-ра экон. наук В. И. Ресина

Материалы публикуются в авторской редакции

С568 **Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании:** материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной 115-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова, 8 апреля 2022 года/ под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2022. – 330 с.
ISBN 978-5-7307-1893-7

В сборнике рассматриваются актуальные научно-практические проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере, развитии недвижимости, устойчивом развитии территорий, внедрении инновационных технологий в области энергосбережения, цифровизации, природопользования, зеленого строительства, экологии. Включена серия статей по управлению девелоперскими проектами в результате исследований, проведенных стажерами совместно со специалистами компании-партнера Capital Group.

Для ученых, преподавателей, студентов и аспирантов, специализирующихся в области управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании с учетом инновационных факторов и цифровой трансформации экономики.

УДК 005.8:330.322.214(063)
ББК 65.31-56-21я431

ISBN 978-5-7307-1893-7 © ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», 2022

Список литературы

1. Vasily I Svetlakov, Andrey I Mokhov, Larisa A. Mikhova, Evgeny A. Borovoy, The Models of Integrated Area Renovation International Journal of Psychosocial Rehabilitation ISSN:1475-7192. March 2020 DOI: 10.37200/IJPR/V24I3/PR2020323 Pages: 2883-2904
2. V I Svetlakov, A V Sevostyanov, N G Konokotin and O O Vedmanova Integrated modeling for assessing the rational use of agricultural land Published under licence by IOP Publishing Ltd IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Volume 579, International Symposium «Earth sciences: history, contemporary issues and prospects» 10 March 2020, Moscow, Russian Federation
3. Светлаков В.И. Моделирование в современном землеустроительном проектировании // Московский экономический журнал. 2022. № 2. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2022-49/>

Канд. техн. наук В.И. Светлаков
(Информационная консалтинговая фирма «КонС»)
Д-р экон. наук С.И. Носов
(РЭУ им. Г. В. Плеханова)

Candidate of technical Sciences V.I. Svetlakov
(Information and consulting firm "KonS")
PhD S.I. Nosov
(Plekhanov Russian University of Economics)

ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ИХ ОЦЕНКА ОТНОСИТЕЛЬНО ЭТАЛОННЫХ ВЕЛИЧИН

EFFICIENT USE OF LAND AGRICULTURAL PURPOSE AND THEIR EVALUATION REGARDING THE REFERENCE VALUES

В статье сопоставляются величины ресурсов при производстве сельскохозяйственной продукции с результатами их соотношения, полученных при создании комплексной модели «землеустройства» и результата определения равновесного использования каждого ресурса в комплексном землеустройстве как базовой основы планирования использования земли в развитии территорий. Приводятся данные сопоставления средних показателей производства сельскохозяйственных предприятий с величинами элементов модели.

Ключевые слова: земельный участок, территория, плодородие почв, сопровождающие работы, семенной материал, технологическая карта, декомпозиция, коэффициент капитализации.

The article compares the values of resources in the production of agricultural products with the results of their correlation obtained when creating a complex model of "land management"

and the result of determining the equilibrium use of each resource in a complex land management as the basic basis for planning land use in the development of territories. The data of comparison of the average indicators of production of agricultural enterprises with the values of the elements of the model are given.

Key words: land plot, territory, soil fertility, accompanying work, seed material, technological map, decomposition, capitalization ratio.

Ликвидация монополии государственной собственности на землю и приватизация земли с целью создания многоукладного хозяйства в нашей стране обусловили необходимость проведения широкомасштабных землеустроительных работ по переустройству территорий. Причиной этого стало появление частных собственников на землю. Государство в этот период упустило из сферы своего влияния главный механизм создания эффективного и системного землепользования и землеустройства в стране, а обустройство сельскохозяйственных территорий было отдано на откуп частным владельцам.

При переходе к рыночной системе хозяйствования необходимо разработать эффективные методы оценки и управления сельскохозяйственными землями с различной формой собственности, основанные не только на качественной оценке, но и экономической оценке эффективности землепользования разных собственников. Еще один немаловажный вопрос возник в создавшейся ситуации — это взаимоотношение между землевладельцем, арендатором и государством. Определение арендной ставки и ставки земельного налога, в зависимости от плодородия земель и участия каждой стороны в получении урожая.

Особенности решаемого вопроса

История развития землеустройства и применяемых методов социально - экономической оценки позволяет определить значимость землеустройства в социально – экономическом развитии территорий. Схематично роль отдельных элементов территорий и землеустройства в преобразовании земли представлена на рисунке 1.

Методологические приемы, используемые в методах оценки сельскохозяйственных земель, наряду с достоинствами содержат в себе нормативные и субъективные параметры, которые приводят к неопределенности оценки и нивелируют процесс регулирования земельно-имущественных отношений. Основные из этих параметров это коэффициент капитализации, удельный вес земли в получаемом доходе и рыночной стоимости, взаимоотношения между собственником и производителем при установлении величины арендной ставки.

На схеме показаны элементы, которыми необходимо дополнить теорию землеустройства (рис. 1) с целью получения возможности комплексного решения процесса преобразования земель.

В первую очередь необходимо дополнить существующую методологию землеустройства методами комплексного моделирования и на их основе создать методики оценки агропромышленных комплексов и отдельных сельскохозяйственных организаций. Кроме этого, существующие методы

оценки сельскохозяйственных земель используя в своей основе анализ совокупности производственных процессов не включают в себя человеческого фактора, как основного во взаимосвязи систем «Земля» и «Человек», которая и определяет эффективность землепользования.

При переходе на рыночные условия в системе управления необходимо решить вопросы сопоставимости результатов оценки в различных регионах Российской Федерации, это требует разработки единой методики, которая позволяла бы проводить комплексную оценку сельхоз производителей и выявляла предмет управления предприятиями с целью воспроизводства процесса создания сельскохозяйственной продукции и рационального использования земель.



Рис. 1. Роль отдельных элементов территорий и землеустройства в преобразовании земли

1 января 2017 г. вступил в силу ФЗ от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», которым установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Начиная с 2018г., многие субъекты Российской Федерации провели государственную кадастровую оценку земель (ГКОЗ) сельхозназначения, которая выявила ряд проблем в основном с информационной обеспеченностью проведения работ.

Для земель, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий оценка основана на трех нормативных моделях: модель, определяющая выход товарной продукции с учетом издержек на её производство; модель урожайности зерновых культур и модель выхода кормовых единиц многолетних трав. По ценам на продукцию проводится расчет выручки. По эмпирически определенному соотношению доли выручки между собственником и производителем рассчитывается величина арендной ставки и стоимость земли. При расчете используется коэффициент капитализации, который определяется оценщиком. Кроме этого, субъективного фактора, данная методика содержит коэффициенты пересчета кормовых единиц в сельхоз продукцию, которые устанавливаются нормативно. Все три модели дают достаточно близкие величины стоимости, но более предпочтительна модель по кормовым единицам, т.к. в ней меньше используются коэффициенты пересчета нормативного характера [1, с. 134].

Однако методы традиционной статистики, регрессионные уравнения и причинно-следственные принципы, которые заложены в данных моделях, не позволяют объяснить и выявить участие человеческого ресурса и процессы развития пространственно – территориальной системы, основой которой является ЗЕМЛЯ.

Предлагаемое решение

В данной статье рассматривается сопоставление величины производственных ресурсов при производстве с/х продукции с результатами соотношения этих величин, полученных при создании комплексной модели «землеустройства» и результата определения равновесного использования каждого ресурса в комплексном землеустройстве как базовой основы планирования использования земли в развитии территорий [2-5].

Для сельскохозяйственных земель распределение ресурсов представлено в табл. 1.

Таблица 1

Распределение долей элементов модели для сельхозугодий

Обусловленный слой модели землеустройства	Распределение долей компонента модели для сельскохозяйственных земель	Место компонента модели в планировочной системе земель сельскохозяйственного назначения
1	2	3
Земельный участок, образованный при разработке межхозяйственного землеустройства+ продукция территории	$0,200 + 0,076 = 0,276$	Показатель, объединяющий свойство земли по плодородию спродукцией территории
Семенной материал + поле, рабочий участок, используемые на основе проекта внутрихозяйственного	$0,124 + 0,200 = 0,324$	Показатель, определяющий соответствие свойств земли и установленного земледользования

землеустройства		
Вид выращиваемой культуры + Механизированные работы и удобрения	$0,076 + 0,076 = 0,152$	Показатель, определяющий соответствие вида выращиваемой культуры и технологии эффективного землепользования
Сопровождающие работы + Произведенная продукция	$0,124 + 0,124 = 0,248$	Показатель, определяющий проведение дополнительных работ по обработке произведенной продукции
ИТОГО	1,000	

Сопоставим полученные данные с другими моделями и реальными значением прибыли, получаемой от использования угодий.

Учитывая доли стоимости, которые формируют земельный участок с учетом проведения внутрихозяйственного землеустройства и созданием инфраструктуры при полученном распределении долей элементов модели (сумма первых трех строк таблицы 1), для сельскохозяйственных земель получаем величину доли стоимости, равную 0,753. Эта величина практически совпадает с долей стоимости земельного участка в общем объеме сельскохозяйственных активов - 0,750, принятой в США и, является, по мнению американских экономистов, наиболее объективным показателем экономического здоровья сельскохозяйственного сектора [6]. В работе [7] проведен анализ величины земельной ренты в фактической выручке от реализации с/х продукции по данным [7, с. 103, 104] средний удельный вес ренты составил 22,5% при разбросе от 4 до 52%. В 55% исследуемых хозяйств разброс составил от 15% до 33%.

По данным декомпозиции модели землеустройства, для сельскохозяйственных угодий величина ренты составляет: 0,276 (Земельный участок, образованный при выполнении межхозяйственного землеустройства + продукция территории) + 0,200 (земля) + 0,076 (вид выращиваемой культуры) / 0,124 (семенной материал) + 0,076 (Инженерные и транспортные сети) + 0,247 (Механизированные работы и удобрения + Сопровождающие работы) = 0,553 / 0,447 = 1,237 т.е. 23,7% от прибыли, что вполне соответствует результатам реального анализа деятельности сельскохозяйственных предприятий.

Большой разброс значений ренты, полученный в работе [6] можно объяснить недостаточно точным учетом влияния на урожайность свойств почвы. Так при оценке плодородности земли для зерновых культур поправочный коэффициент на содержание гумуса в пахотном слое лежит в пределах от 0,75 до 1,16 [8, с. 84] т.е. разброс 35-54% по разным землям на уровень выручки вполне вероятен.

Для Великобритании при определении арендной ставки используется два метода. Первый – процентный метод. Этот метод устанавливает величину аренды равную 10% от валовой продукции рассчитанную усредненными методами. Второй способ – метод избыточной прибыли использует расчет валовой прибыли, а величина аренды определяется соотношением долей избыточной прибыли между размером арендной платы и доходами арендатора [9, с. 26]. Считается, что доход землевладельцев составляет 2% стоимости их собственности. Издольная выплата аренды в Испании составляет половину собранного арендатором урожая [9, с. 27]. В Швеции арендная плата устанавливается на каждый участок, при этом учитываются различные факторы влияющие на урожай от качества почвы до выбора культуры, подходящей для выращивания на данном поле.

Подводя итог по установлению арендной ставки следует отметить следующие величины: для издольной аренды половина прибыли или 1/3 урожая плюс расходы на налоги и обслуживание техники, аренда в денежном выражении 2% от стоимости собственности.

В соответствии с декомпозицией модели «землеустройства» 50% составляет сумма двух первых строк таблицы за исключением доли семян т.е. доли земли и установленных физических характеристик участка, которая составляет 52,23 разница составляет 2,23%. Денежная величина арендной ставки 2% характеризует, с точки зрения проведенной декомпозиции, долю земли с учетом риска получения урожая. Эта величина рассчитывается исходя из той же доли земельного участка - 0,5223, с учетом коэффициента капитализации 0,038, стоимость составляет $0,5223 / 0,038 = 13,75$. Два процента от этой величины составляют 0,275, что практически соответствует доли земли 0,276. Данные декомпозиции адекватно отражают установление арендной ставки для земель с/х назначения при эффективном использовании земли.

Проведенные исследования в данной работе по сопоставлению величины производственных ресурсов при производстве сельскохозяйственной продукции с результатами соотношения этих величин, полученных при создании комплексной модели «землеустройства» и результата определения равновесного использования каждого ресурса в комплексном землеустройстве как базовой основы планирования использования земли в развитии территорий показали практическое совпадение.

Учитывая, что декомпозиция модели «землеустройства» проведена при условии гармоничной структуры взаимоотношений производственных процессов сельскохозяйственного производства можно рекомендовать использование этих результатов для исследований на расширенном практическом материале по результатам сельскохозяйственной деятельности.

Список литературы

1. Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие / Под ред. д.э.н. Д.Б. Аратского и д.э.н., проф. Л.И. Кошкина – М.: ВШПП, 2003 – 84 с.

2. Светлаков В.И. Оценка рационального использования земли на основе коэффициента капитализации: методологический подход. - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - Том 16, № 10 (201) октябрь / 2021 С.764-770.
3. Светлаков В.И. Выбор подхода к моделированию пространственно-территориальной системы // Вестник РАЕН. 2022. №1. С. 31-40.
4. Светлаков В.И. Моделирование в современном землеустроительном проектировании // Московский экономический журнал. 2022. № 2. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2022-49/>
5. Светлаков В.И. Критерий гармоничного построения модели «землеустройства» // Московский экономический журнал. 2022. № 2. URL: <https://qje.su/selskohozyajstvennye-nauki/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2022-47/>
6. Аграрный сектор США в конце XX века. - М.: РИЦ «ПИЛИГРИМ», 1997. - С. 106.
7. Носов С.И. Оценка земельных ресурсов для рентного регулирования. М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2004. - 302 с.
8. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации (учебное пособие) / Сапожников П.М., Носов С.И., Бондарев Б.Е. и др. - М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012. – 160 с.
9. Носов С.И. Экономические методы управления в землепользовании. Рентные платежи в сельском хозяйстве: критерии, методы, эффективность. - М.: ООО «Связь оценка», 2003. -178 с.

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	
01.01.1984	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	1,310	1,355	1,472	
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,862	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	4,753	4,552	5,068	
2009 г.	5,286	4,807	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360	
2010 г.	6,950	5,200	5,424	5,682	5,874	5,016	5,151	
2011 г.	6,386	5,413	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341	
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,873	7,194	
2013 г.	8,871	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	8,821	
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	9,395	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	9,173	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	9,380	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	11,880	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	
01.01.1984	0,06329	0,05982	0,05986	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	3,705	3,589	3,502	3,661	
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.	8,815	7,029	8,059	8,614	8,408	7,783	8,272	
2016 г.	8,985	7,141	8,232	8,966	8,784	8,181	8,386	
2017 г.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,489	8,594	
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8,787	
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,087	
2020 г.	11,001	8,018	9,909	11,150	9,678	9,414	9,353	
1-й кв.	10,817	7,905	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	9,881	9,600	9,527	
май	11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,621	9,548	
июнь	11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,643	9,570	

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.1 СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
 рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

Дата введения отчетности (мес, период)	Центральный федеральный округ						
	Валдайская область	Вологодская область	Владимирская область	Воронежская область	Ивановская область	Московская область	Нижегородская область
Январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0053	1,0055	1,0061	1,0056	1,0033	1,0066	1,0060
Январь 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0026
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0035	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0051	1,0053	1,0054	1,0050	1,0003	1,0024	1,0016
2 кв. 2021	1,0205	1,0213	1,0203	1,0211	1,0200	1,0218	1,0216
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0187	1,0187	1,0151	1,0134	1,0206
Май 2021	1,0200	1,0210	1,0204	1,0227	1,0205	1,0214	1,0212
Июнь 2021	1,0175	1,0254	1,0418	1,0383	1,0288	1,0421	1,0427
3 кв. 2021	1,0544	1,0563	1,0537	1,0520	1,0444	1,0527	1,0525
Июль 2021	1,0529	1,0543	1,0521	1,0483	1,0363	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0586	1,0480	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0763	1,0791	1,0759	1,0701	1,0576	1,0727	1,0779
4 кв. 2021	1,0923	1,0957	1,0940	1,0925	1,0845	1,0881	1,0900
Октябрь 2021	1,0907	1,0942	1,0928	1,0844	1,0732	1,0908	1,0911
Ноябрь 2021	1,0971	1,1012	1,0979	1,0905	1,0678	1,0918	1,0983
Декабрь 2021	1,1121	1,1142	1,1094	1,1026	1,0783	1,1057	1,1106
1 кв. 2022 Прогноз	1,1273	1,1316	1,1277	1,1298	1,0947	1,1238	1,1331
Январь 2022	1,1294	1,1328	1,1280	1,1211	1,0885	1,1250	1,1301
Февраль 2022	1,1273	1,1315	1,1256	1,1186	1,0847	1,1238	1,1331
Март 2022	1,1261	1,1408	1,1263	1,1282	1,1028	1,1304	1,1420

Дата введения отчетности (мес, период)	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курганская область	Ленинградская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
Январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0062	1,0064	1,0061	1,0061	1,0066	1,0054	1,0054
Январь 2021	1,0025	1,0019	1,0024	1,0026	1,0024	1,0022	1,0024
Февраль 2021	1,0053	1,0045	1,0051	1,0050	1,0048	1,0044	1,0045
Март 2021	1,0067	1,0058	1,0067	1,0067	1,0036	1,0057	1,0053
2 кв. 2021	1,0318	1,0324	1,0314	1,0317	1,0314	1,0318	1,0308
Апрель 2021	1,0289	1,0268	1,0268	1,0279	1,0259	1,0294	1,0297
Май 2021	1,0312	1,0318	1,0311	1,0313	1,0299	1,0312	1,0309
Июнь 2021	1,0426	1,0416	1,0422	1,0428	1,0432	1,0432	1,0424
3 кв. 2021	1,0648	1,0663	1,0640	1,0649	1,0660	1,0663	1,0650
Июль 2021	1,0634	1,0660	1,0627	1,0625	1,0645	1,0644	1,0634
Август 2021	1,0643	1,0676	1,0625	1,0642	1,0650	1,0659	1,0645
Сентябрь 2021	1,0767	1,0812	1,0758	1,0766	1,0790	1,0787	1,0771
4 кв. 2021	1,0918	1,0972	1,0905	1,0926	1,0964	1,0952	1,0937
Октябрь 2021	1,0896	1,1011	1,0867	1,0888	1,0938	1,0927	1,0922
Ноябрь 2021	1,0964	1,1028	1,0957	1,0972	1,0935	1,0935	1,0983
Декабрь 2021	1,1137	1,1162	1,1091	1,1118	1,1148	1,1126	1,1106
1 кв. 2022 Прогноз	1,1312	1,1325	1,1303	1,1280	1,1322	1,1296	1,1276
Январь 2022	1,1294	1,1328	1,1272	1,1262	1,1294	1,1311	1,1301
Февраль 2022	1,1312	1,1325	1,1283	1,1289	1,1322	1,1298	1,1277
Март 2022	1,1400	1,1412	1,1358	1,1376	1,1410	1,1385	1,1364

2

Средние
монтажные
работы

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС							
Дата введения смет- ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская Бласть	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
Январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2021	0,9840	0,9843	0,9852	0,9845	0,9871	0,9814	0,9824
Октябрь 2021	0,9836	0,9847	0,9870	0,9853	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9656	0,9654
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0461	1,0480	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0480	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0511	1,0714
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0863	1,0789	1,0805	1,0741	1,0858
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0702	1,0704	1,0553	1,0619	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0856
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928
3 кв. 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0691	1,0848	1,0974
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0709	1,0939	1,1068
4 кв. 2022 Прогноз	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1162
Октябрь 2022	1,1087	1,1148	1,1111	1,1006	1,0807	1,0985	1,1114
Ноябрь 2022	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1161
Декабрь 2022	1,1179	1,1242	1,1201	1,1092	1,0882	1,1079	1,1209

Дата введения смет- ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
Январь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2021	0,9804	0,9839	0,9832	0,9828	0,9835	0,9844	0,9848
Октябрь 2021	0,9588	0,9628	0,9517	0,9515	0,9532	0,9642	0,9655
Ноябрь 2021	0,9844	0,9889	0,9879	0,9870	0,9872	0,9890	0,9890
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0435	1,0469	1,0438	1,0443	1,0478	1,0471	1,0480
Январь 2022	1,0213	1,0228	1,0207	1,0215	1,0233	1,0227	1,0224
Февраль 2022	1,0432	1,0465	1,0426	1,0439	1,0475	1,0469	1,0457
Март 2022	1,0661	1,0714	1,0658	1,0676	1,0725	1,0716	1,0698
2 кв. 2022	1,0797	1,0864	1,0797	1,0810	1,0877	1,0861	1,0843
Апрель 2022	1,0731	1,0790	1,0728	1,0742	1,0801	1,0792	1,0772
Май 2022	1,0796	1,0866	1,0797	1,0808	1,0880	1,0862	1,0840
Июнь 2022	1,0864	1,0936	1,0867	1,0881	1,0951	1,0931	1,0917
3 кв. 2022	1,0659	1,1029	1,0956	1,0971	1,1043	1,1023	1,1007
Июль 2022	1,0911	1,0982	1,0911	1,0925	1,0996	1,0977	1,0962
Август 2022	1,0958	1,1029	1,0956	1,0971	1,1042	1,1023	1,1027
Сентябрь 2022	1,1007	1,1076	1,1001	1,1017	1,1089	1,1069	1,1052
4 кв. 2022 Прогноз	1,1103	1,1171	1,1092	1,1108	1,1182	1,1162	1,1143
Октябрь 2022	1,1055	1,1123	1,1047	1,1062	1,1135	1,1116	1,1097
Ноябрь 2022	1,1103	1,1170	1,1092	1,1108	1,1182	1,1162	1,1143
Декабрь 2022	1,1152	1,1218	1,1138	1,1154	1,1229	1,1209	1,1189

← → ↻ 🏠 <https://gpcv-online.ru/crpy-clomki-oblornnyy-rokodat/000mk-25-otlaga-i-voosuzhenie-v-pomoshh> В РЕГИОНАХ РОССИИ РЕГИСТРАЦИЯ

Таблица 7. Коровники беспривязного содержания

Характеристика

Тип I. Здания с панельными стенами из ячеистых бетонов, фундаменты столбчатые, железобетонные; лопытно-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 II.

Тип III. Здания с кирпичными стенами, фундаментами ленточные, перекрытие железобетонное; кровля асбестоцементная и полы бетонные. Группа капитальности III.

Учтены водопровод, канализация, вентиляция и электроснабжение.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 7

класс	Тип здания		
	I	II	III
	Объем зданий 0500 — 7500 куб. м		
	8	9	9
1	13,8	13,3	10,1
2	14,4	13,9	10,6
3	15,9	15,3	11,8
4	16,5	16	12,1
5	17,2	16,6	12,6
6	24,9	23,9	18,1
...

ПОДЕЛИТЬСЯ [VK](#) [FB](#) [TG](#) [TELEGRAM](#)

ПОЛЕЗНОЕ

- ВОН 53-86 (д), ФСО, ФЭЗ №125 и много другое теперь на сайте УГЭС-онлайн
- Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчет

ПОИСК ПО САЙТУ

Поиск...

ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

← → ↻ 🏠 <https://gpcv-online.ru/crpy-clomki-oblornnyy-rokodat/000mk-25-otlaga-i-voosuzhenie-v-pomoshh> В РЕГИОНАХ РОССИИ РЕГИСТРАЦИЯ

класс	Тип здания		
	I	II	III
	Объем зданий 0500 — 7500 куб. м		
	8	9	9
1	13,8	13,3	10,1
2	14,4	13,9	10,6
3	15,9	15,3	11,8
4	16,5	16	12,1
5	17,2	16,6	12,6
6	24,9	23,9	18,1
7	27,1	26,9	20,2
8	28,8	27,8	21,2
9	37,2	35,9	27,2

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в % (к табл. 7)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	8	9	9
1	Фундаменты	10	16	6
2	Стены и перегородки	24	16	18
3	Перекрытия или перегородки	39	40	30
4	Кровля	—	—	13
5	Полы	7	8	8
6	Отделочные работы	5	8	7
7	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	1	1	2
8	Прочие работы	7	7	10
9	Итого	100	100	100

ПОИСК ПО САЙТУ

Поиск...

ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

ИНДЕКСЫ И ЗАКОНЫ

КАЛЬКУЛЯТОРЫ

КОРРЕКТИРОВАТЬ НА КАПИТАЛЬНОСТЬ

СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ

Если вы нашли ошибку, пожалуйста, выделите фрагмент текста и нажмите

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





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 3/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

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

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

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


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

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


(Светлаков В.И.)
М.П.
«24» марта 2023г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728170835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008791/22
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 № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неуплаты 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 «02» октября 2022 г. по «01» октября 2023 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 неоговоренные 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.
«09» сентября 2022г.
(Милорадова Т.М.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма
«КонС»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«09» сентября 2022г.
(Светлаков В.И.)



**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

Копия документа
 


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

Регистратор Фирсов Т. М.

 (подпись)

50-АЕН 087666

Копия



Договор № 23-12-22-1
аренды недвижимого имущества

Московская область,
Дмитровский район

«15» сентября 2023 года

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 Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, 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, 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 – 1»;

- 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 – 2»;

- 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», при совместном упоминании именуется далее «Объект аренды», а Арендатор обязуется принять указанные выше Объекты аренды по акту приема-передачи.

1.2. Земельный участок – 1 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 – 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 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 – 1.

1.5. Земельный участок – 2 свободен от любых зданий, строений и сооружений.

1.6. Нежилое здание предоставляется Арендатору для использования в соответствии с назначением. Земельные участки предоставляются 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.

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.6. 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 и Земельном участке – 2.

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.

Копия



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 Ф3 «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и

Копия


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 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 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 авансом равными частями в размере 75 000 (Семьдесят тысяч) рублей 00 коп., включая НДС, ежеквартально, в срок не позднее 15 (Пятнадцать) 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.

3.6. Стороны договорились, что в случае исключения из предмета настоящего Договора части объектов из Объектов аренды, размер арендной платы, указанный в п. 3.1. Договора, не меняется.

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 прекращается 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.

Копия Договора



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, стекол, 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 направлена корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, со всеми вытекающими последствиями.

Копия


6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор считается заключённым 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 исполнителя 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 «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорск»
ИНН Тверь/023 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 ГТБ (АО), г. Москва
ИНН Московской области/023, БИК 044525823

Стороной: директор

М.П.



Арендатор: Индивидуальный предприниматель Евтеева Галина Дмитриевна

ИНН Московской области/023 ОГРН/ИП 314500723100017

Место нахождения: Московская область, Дмитровский район, п.Новосиновское, д.17, кв. 1

Банковские реквизиты: р/с № 40802810240000049760 в ПАО СБЕРБАНК

ИНН Московской области/023, БИК 044525225

Стороной: предприниматель Евтеева

М.П.

Г. Д. Евтеева
Г. Д. Евтеева

Кочин Евгений
[Handwritten signature]

В настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью
() лист ()

Генеральный директор	
ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ «Рентный фонд «Васногорье»	ИП Евтеева Галина Дмитриевна
	А.А. Мамаев Г.Д. Евтеева
подпись	подпись 



Копия
