



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

**Отчет №3 –08/08-21/РВИ  
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Российская  
Федерация, Московская  
область, городской округ  
Подольск г. Подольск, мкр.  
Климовск

**Дата оценки:  
11 августа 2021 года  
Дата составления отчета:  
11 августа 2021 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2021

## Сопроводительное письмо

11 августа 2021 г.  
г. Москва,  
г-ну Ковалеву Э. Г.

### Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №844 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

**Дата оценки:** 11 августа 2021 г.

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

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

### Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1)земельный участок площадью 24 066+/-54 кв. м., категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием Склады. Кадастровый номер 50:56:0030503:2010; Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск. 2)земельный участок площадью 30 399+/-61 кв. м., категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием Склады. Кадастровый номер 50:56:0030503:2011; Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск. 3)земельный участок площадью 57 220+/-84 кв. м., категория земель: «Земли промышленности, энергетики,
---	---

	<p>транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием производственная деятельность.</p> <p>Кадастровый номер 50:56:0030503:2012;          Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск.</p>
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	<p>Обще долевая собственность:</p> <p>1)№ 50:56:0030503:2010-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г.          2)№ 50:56:0030503:2011-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г.          3)№ 50:56:0030503:2012-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г.</p> <p>на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июля 2021 года и 15 июля 2021 года.</p> <p>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», ИНН:7718581523, ОГРН:1067746469658</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 №844 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Дата оценки	11 августа 2021 года
Период проведения оценки	11 августа 2021 года
Дата составления отчета	11 августа 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p>
Сравнительный подход	101 250 000 рублей
Затратный подход	Не применялся

Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	101 250 000 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 сравнительным подходом.

#### **Заявление о соответствии**

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

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, земельного участка, по состоянию на 11 августа 2021 года составляет:

**101 250 000**

*(Сто один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей, без учета НДС<sup>1</sup>*

*В том числе:*

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, Округленно руб.
50:56:0030503:2010	Климовск	24 066+/-54	25 910 000
50:56:0030503:2011	Климовск	30 399+/-61	28 410 000
50:56:0030503:2012	Климовск	57 220+/-84	46 930 000
Итого			101 250 000

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

<sup>1</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	26
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	70
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	70
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	70
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	80
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	80
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	81
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	81
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	104
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	106
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	107

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №844 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1)земельный участок площадью 24 066+/-54 кв. м., категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием Склады. Кадастровый номер 50:56:0030503:2010; Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск.</p> <p>2)земельный участок площадью 30 399+/-61 кв. м., категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием Склады. Кадастровый номер 50:56:0030503:2011; Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск.</p> <p>3)земельный участок площадью 57 220+/-84 кв. м., категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием производственная деятельность. Кадастровый номер 50:56:0030503:2012; Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск.</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Обще долевая собственность: 1)№ 50:56:0030503:2010-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г. 2)№ 50:56:0030503:2011-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г. 3)№ 50:56:0030503:2012-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июля 2021 года и 15 июля 2021 года. Правообладатель: 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», ИНН:7718581523, ОГРН:1067746469658</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их	<p>Обще долевая собственность: 1)№ 50:56:0030503:2010-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г. 2)№ 50:56:0030503:2011-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г. 3)№ 50:56:0030503:2012-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г. на основании Выписок из Единого государственного</p>

частей объекта оценки	реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июля 2021 года и 15 июля 2021 года. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1) № 50:56:0030503:2010-50/215/2021-2 от 13.04.2021 г. 2) № 50:56:0030503:2011-50/215/2021-2 от 13.04.2021 г. 3) № 50:56:0030503:2012-50/215/2021-2 от 13.04.2021 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11 августа 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Иное	Определение границ интервала не требуется
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	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. Произвести оценку при следующих допущениях: На дату оценки он не обеспечен коммуникациями. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты. Произвести оценку при следующих условиях: Коммуникации у объекта оценки отсутствуют.

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о заказчике



**Организационно-правовая форма и наименование:** Общество с ограниченной ответственностью

**Полное наименование:**

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

**Краткое наименование:**

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

**Юридический адрес:**

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

**Адрес местонахождения:**

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

**Почтовый адрес:**

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

**ОГРН:** 1067746469658 от 07.04.2006 года.

**ИНН:** 7718581523

**КПП:** 693901001

**Рублевый расчетный счет:** 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

**БИК:** 044525823

**к/с:** 30101810200000000823

**Сведения об оценщике**

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

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

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

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

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

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

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- 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.

### **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

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

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

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

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

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

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июля 2021 года.

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июля 2021 года.

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 июля 2021 года.

## **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

## 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «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.

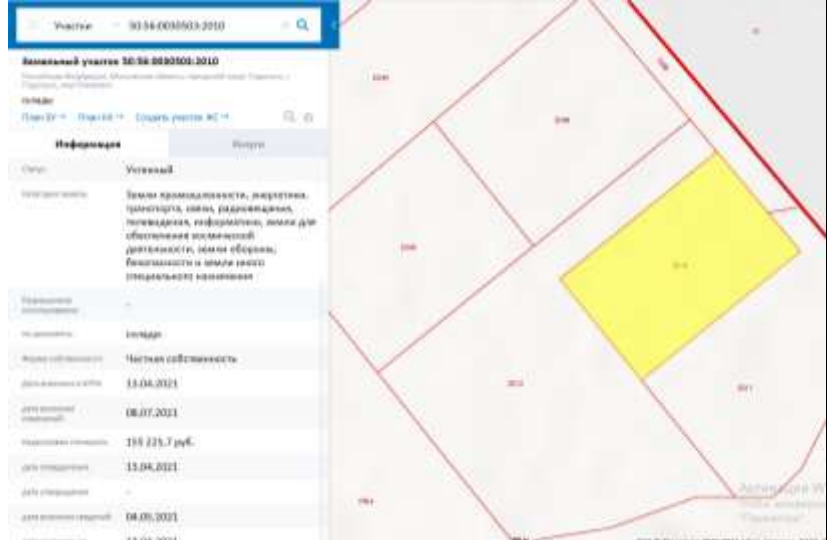
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

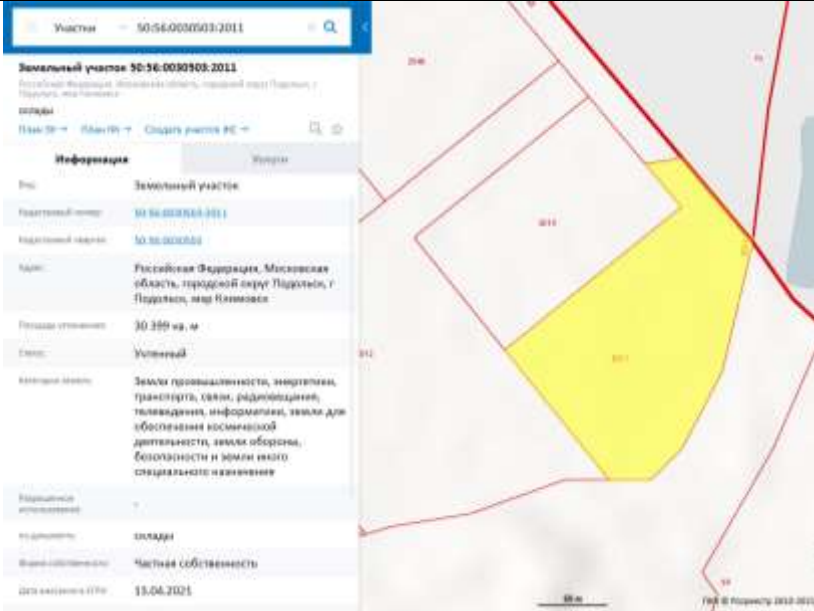
### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет: 3 земельных участка, по адресу: Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск..

**Таблица 1**

Земельный участок 1	
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск.
Вид права, собственник	Обще долевая собственность: № 50:56:0030503:2010-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г. Правообладатель: 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», ИНН:7718581523, ОГРН:1067746469658
Категория земель, разрешенное использование	«Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием Склады.
Общая площадь, кв. м.	24 066+/-54
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2010
Кадастровая стоимость	155 225,7 руб.

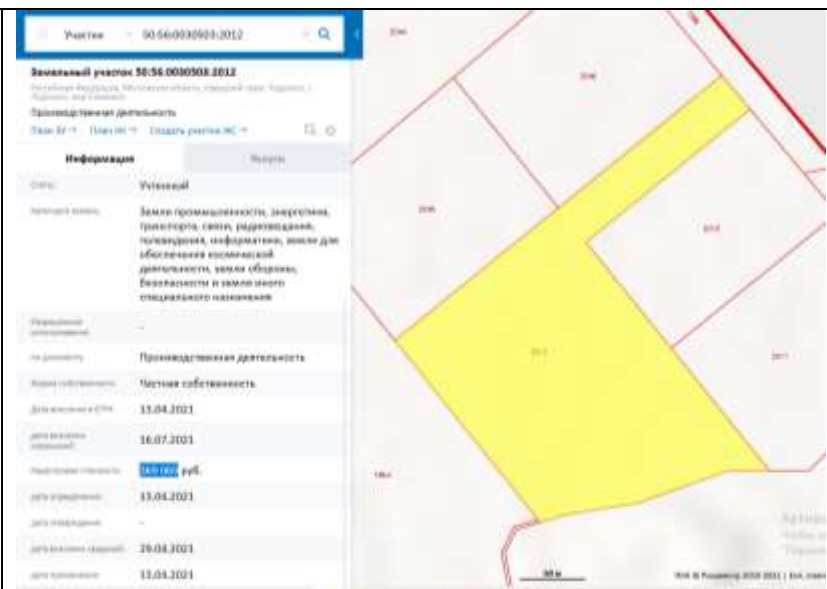
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июля 2021 года.																										
Информация о текущем использовании Объекта оценки	склады																										
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	склады																										
Форма участка, состав	 <p>The image shows a screenshot of a cadastral map interface. On the right, a plot is highlighted in yellow. On the left, a technical specification table is visible:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Информация</th> </tr> <tr> <th>Свойство</th> <th>Уточнение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Цель назначения</td> <td>Земля промышленности, торговли, объектов административной, социальной, культурной, коммунальной и бытового назначения, земель для государственных нужд Российской Федерации, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения</td> </tr> <tr> <td>Средства застройки</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Идентификатор</td> <td>10/04/01</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>дата вступления в силу</td> <td>13.04.2021</td> </tr> <tr> <td>дата окончания строительства</td> <td>08.07.2021</td> </tr> <tr> <td>подписанная стоимость</td> <td>115 125,7 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата окончания</td> <td>13.04.2021</td> </tr> <tr> <td>дата окончания оценки</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата окончания оценки</td> <td>08.05.2021</td> </tr> <tr> <td>дата окончания</td> <td>13.04.2021</td> </tr> </tbody> </table>	Информация		Свойство	Уточнение	Цель назначения	Земля промышленности, торговли, объектов административной, социальной, культурной, коммунальной и бытового назначения, земель для государственных нужд Российской Федерации, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Средства застройки	-	Идентификатор	10/04/01	Форма собственности	Частная собственность	дата вступления в силу	13.04.2021	дата окончания строительства	08.07.2021	подписанная стоимость	115 125,7 руб.	дата окончания	13.04.2021	дата окончания оценки	-	дата окончания оценки	08.05.2021	дата окончания	13.04.2021
Информация																											
Свойство	Уточнение																										
Цель назначения	Земля промышленности, торговли, объектов административной, социальной, культурной, коммунальной и бытового назначения, земель для государственных нужд Российской Федерации, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения																										
Средства застройки	-																										
Идентификатор	10/04/01																										
Форма собственности	Частная собственность																										
дата вступления в силу	13.04.2021																										
дата окончания строительства	08.07.2021																										
подписанная стоимость	115 125,7 руб.																										
дата окончания	13.04.2021																										
дата окончания оценки	-																										
дата окончания оценки	08.05.2021																										
дата окончания	13.04.2021																										
Рельеф	Ровный																										
Наличие коммуникаций	Отсутствуют																										
Инфраструктура	Не развита																										
Физический износ	Отсутствует																										
Устаревания	Отсутствуют																										
Балансовая стоимость	Нет данных																										
Наличие обременений и ограничений	Доверительное управление: 1) № 50:56:0030503:2010-50/215/2021-2 от 13.04.2021 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523																										
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.																										
<b>Земельный участок 2</b>																											
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск.																										

Вид права, собственник	Обще долевая собственность: № 50:56:0030503:2011-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г. Правообладатель: 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», ИНН:7718581523, ОГРН:1067746469658
Категория земель, разрешенное использование	«Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием Склады.
Общая площадь, кв.м.	30 399+/-61
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2011
Кадастровая стоимость	196 073,55
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июля 2021 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	склады
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	склады
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных

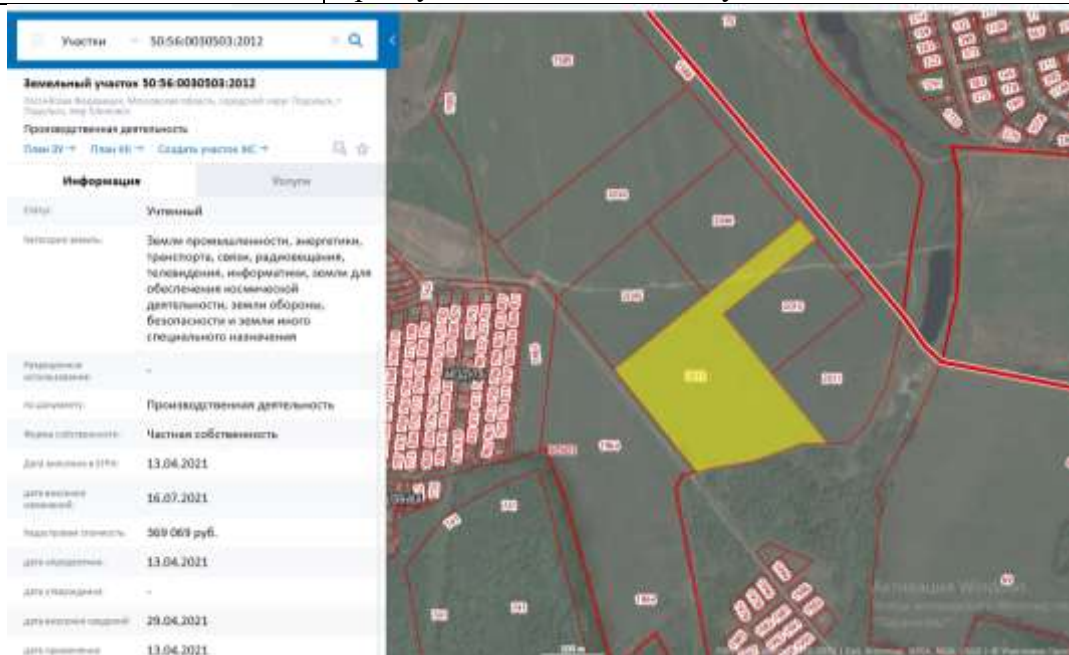
Наличие обременений	Доверительное управление: № 50:56:0030503:2011-50/215/2021-2 от 13.04.2021 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
<b>Земельный участок 3</b>	
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск.
Вид права, собственник	Обще долевая собственность: № 50:56:0030503:2012-50/215/2021-1 от 13.04.2021 г. Правообладатель: 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», ИНН:7718581523, ОГРН:1067746469658
Категория земель, разрешенное использование	«Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием производственная деятельность.
Общая площадь, кв.м.	57 220+/-84
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2012
Кадастровая стоимость	369 069 рублей
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 июля 2021 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	производственная деятельность.
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	производственная деятельность.



Форма участка, состав



Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление: № 50:56:0030503:2012-50/215/2021-2 от 13.04.2021 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.



## Описание участка

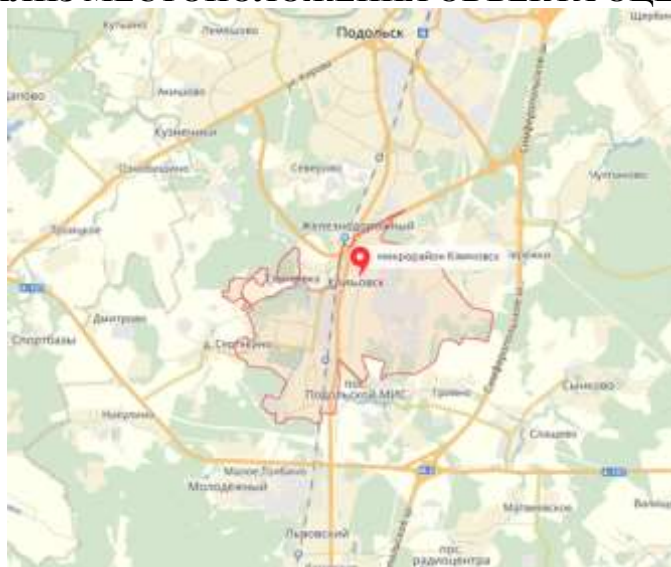
Заказчиком оценки не были предоставлены документы, все количественные и качественные характеристики записывались со слов заказчика. Так же заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки.

<p>Кадастровый номер: 50:56-0030503:2010</p>	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:56-6.4 от 04.07.2014 ограничения использования земельного участка в пределах аэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосе воздушной точки аэродрома объекты удаленности до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (аэродрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИ1-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7258/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10. дата решения: 14.10.2016, номер решения: 11-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 11.</p>
<p>Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:</p>	

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
7 июля 2021г.	50:56:0030503:2011		
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2011		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:56-6.4 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобои и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИ1-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7258/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10. дата решения: 14.10.2016, номер решения: 11-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 11. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Российская Федерация</p>		

Кадастровый номер:	50:56:0030503:2012
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:56-6.4 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИ1-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7258/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10. дата решения: 14.10.2016, номер решения: 11-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 11. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Российская Федерация

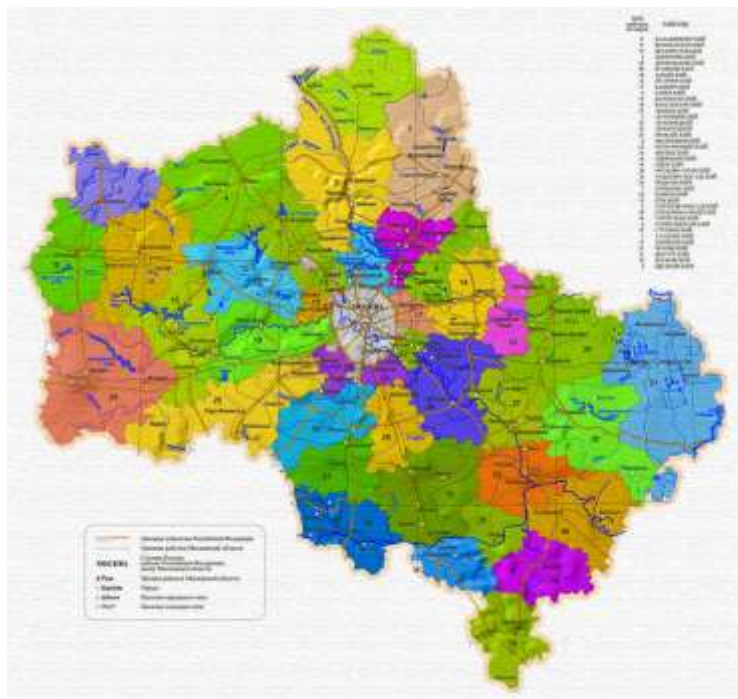
### АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на

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

Карта Московской области:



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

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

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

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

Площадь района составляла 281,45 км<sup>2</sup>. На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с городским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

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

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

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

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км<sup>2</sup>[22], население — 10 852[1] чел. (р. п. Львовский)

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

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

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км<sup>2</sup>[22], население — 8178[1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Население — 56 239[3] чел. (2015).

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

По данным на 2003 год в Климовске было 94 улицы.

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



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

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

Предприятия города:

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

Климовский трубный завод;

Климовский лакокрасочный завод;

Климовский опытно-экспериментальный завод;

Завод «Хамелеон»

Фабрика деревянных игрушек «Климо».

Климовский завод монетных заготовок ООО «ГУРТ»

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

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

### Экономический обзор

#### Картина деловой активности. Июль 2021 года

##### Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности<sup>1</sup> (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле<sup>2</sup>). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA<sup>3</sup>.

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

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

##### Рынок труда

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

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

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

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

## Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-5,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Рынок труда</b>												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

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

## О динамике промышленного производства.

### Июль 2021 года

**Промышленное производство в июне 2021 г. продолжило рост к допандемийным уровням.** По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил уровень 4 кв. 2019 г. на 2,1% (в мае – на 1,6%, в целом за 2 кв. 2021 г. – 1,6%). По сравнению с июнем 2020 г. рост составил 10,4% г/г (после 12,3% в мае 2021 г.2, во 2кв21 – рост на 10,1%), при этом на годовые показатели по-прежнему влияет низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность

**В обрабатывающей промышленности допандемийный уровень, по оценке, превышен на 2,9% в июне 2021 года.** Рост к июню 2019 г. составил 4,3% (к июню 2020 – 7,7%). По итогам 2 кв. 2021 г. выпуск на 3,3% выше допандемийного уровня.

Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,9% к уровню июня 2019 г. (10,1% к июню 2020 г.), а также пищевой промышленности – на 7,1% к уровню июня 2019 г. (2,1% г/г), металлургического комплекса – на 4,0% к июню 2019 г. (4,0% г/г). Кроме того, уверенный рост показали отрасли легкой промышленности, где уровень июня 2019 г. превышен на 12,7% (8,0% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 9,9% (11,8% г/г), в машиностроительном

комплексе – на 0,9% (15,2% г/г). В условиях продолжающегося восстановления экономической активности выпуск нефтепереработки в июне продолжил тенденцию роста, начавшуюся в апреле текущего года, и превысил уровень июня 2019 г. на 0,8% (9,2% г/г).

**Отрицательный вклад добычи полезных ископаемых в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году сокращается.** В июне выпуск был ниже уровня июня 2019 г. на -1,2% (-1,7% в мае 2021 г. к маю 2019 года). Положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июня 2019 г. вносят добыча прочих полезных ископаемых (24,0%) и предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (21,2%). По отношению к уровню 2019 г. на динамику добывающих отраслей по-прежнему оказывает сдерживающее воздействие сделка в рамках ОПЕК+, однако по мере смягчения ограничений влияние постепенно сокращается.

**Показатели промышленного производства**

в % к соотв. периоду предыдущего года	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	май.21 / май.19	апр.21	Iкв21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Промышленное производство</b>	10,4	2,3	12,3	3,3	7,6	-0,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	13,8	-1,2	12,6	-1,7	-1,8	-6,9	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	2,5	-1,6	11,3*	-1,6*	7,1	9,8	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	12,8	-5,1	11,7*	-4,6*	-5,9	-9,4	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-2,4	-0,3	-0,2*	0,6*	-0,2	-0,3	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	57,4	24,0	29,0*	1,9*	99,6	3,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	25,6	21,2	21,0*	18,1*	11,4	1,1	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	7,7	4,3	12,1	6,9	14,9	1,4	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,1	7,1	4,6*	5,7*	5,1	1,0	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.												
пищевые продукты	2,4	7,2	4,8*	7,3*	4,5	-0,6	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	3,3	5,5	5,7*	-0,9*	3,6	8,8	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	-7,6	9,2	-4,1*	-4,1*	22,0	7,0	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	8,0	12,7	13,1*	7,0*	43,2	9,1	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.												
текстильные изделия	11,5	25,3	26,1*	25,2*	25,8	16,2	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,6	8,5	-0,9*	-0,7*	44,8	9,0	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	13,7	-0,3	27,8*	-11,3*	72,1	-4,3	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	11,8	9,9	20,4*	12,4*	17,2	3,8	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	11,2	9,5	23,3*	12,7*	29,2	5,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	11,9	12,0	19,5*	13,6*	12,5	4,6	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	13,0	4,0	15,6*	7,0*	0,7	-3,1	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,8	10,2*	5,1*	4,6	-7,2	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
<b>Химический комплекс</b>	10,1	16,9	10,8*	16,7*	11,5	12,6	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	10,2	13,1	8,9*	13,5*	9,2	6,9	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	9,2	41,1	0,2*	28,4*	0,4	42,7	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	10,6	11,7	26,8*	16,0*	29,8	10,3	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,8	7,4	17,8*	6,7*	24,4	0,3	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
<b>Металлургический комплекс</b>	4,0	4,0	12,9*	8,7*	11,5	-3,8	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.												
металлургия	1,3	-5,2	2,7*	-5,9*	1,4	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	12,2	34,5	44,3*	59,9*	42,6	-6,5	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
<b>Машиностроительный комплекс</b>	15,2	0,9	21,2*	3,1*	62,9	15,8	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	27,4	-14,6	7,8*	2,7*	48,6	11,8	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	-1,4	-5,2	14,9*	2,0*	41,5	8,1	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	15,0	16,6	18,0*	14,1*	35,2	7,9	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	31,5	4,3	71,4*	1,6*	158,2	16,8	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	3,0	0,6	8,6*	-9,0*	44,6	24,8	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
<b>Прочие производства</b>	8,1	4,5	25,2*	9,3*	43,9	12,3	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.												
мебель	32,1	38,2	60,4*	37,6*	93,4	24,0	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	-11,3	13,3	18,7*	-1,4*	72,9	17,1	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,8	-4,7	18,4*	4,5*	28,3	8,9	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	8,0	3,4	8,1	3,7	6,0	9,6	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	32,3	18,0	27,4	13,5	30,8	13,6	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом 28 июля.

За неделю с 20 по 26 июля на потребительском рынке зафиксировано отсутствие роста цен, инфляция составила 0,00%. В годовом выражении инфляция несколько замедлилась (6,49% г/г на 26 июля после 6,50% г/г на 19 июля).

Основное сдерживающее влияние продолжает оказывать ускорившееся снижение цен на плодоовощную продукцию и сохраняющаяся дефляция в сфере услуг. Динамика цен на продукты питания за исключением плодоовощной продукции в целом сохраняется стабильной.

#### Потребительская инфляция с 20 по 26 июля

1. Потребительская инфляция, по еженедельным данным Росстата, за неделю с 20 по 26 июля составила 0,00% (неделей ранее -0,01%). В годовом выражении инфляция несколько замедлилась – до 6,49% г/г по состоянию на 26 июля (6,50% г/г на 19 июля).

2. В продовольственном сегменте темпы снижения цен ускорились до -0,2% (ранее -0,1% н/н три недели подряд) при сезонном удешевлении плодоовощной продукции (-2,8% н/н после снижения на -2,1% н/н неделей ранее). Вместе с тем в сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции темпы роста незначительно выросли: 0,20% н/н после 0,16% неделей ранее.

3. Непродовольственная инфляция за неделю с 20 по 26 июля ускорилась до 0,21% с 0,15% неделей ранее. Значимый вклад продолжает вносить повышенный рост цен на стройматериалы, вместе с тем темпы удорожания замедляются (1,0% после 2,7% неделей ранее).

4. В сфере туристических и регулируемых услуг дефляция сохраняется на уровне -0,1% третью неделю подряд. Основные факторы – продолжающееся снижение цен на услуги зарубежного туризма (-3,2%, после -4,2% неделей ранее) и услуги проживания в гостиницах (-1,9% третью неделю подряд).

#### Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия в июле цены росли по большинству товарных позиций. Наибольшими темпами дорожали пальмовое и подсолнечное масло, цены на которые повысились за период с 1 по 26 июля (на 25,5% и 10,7%) после снижения (на 12,2% и 18,8%) месяцем ранее. Восходящий тренд формировался на фоне сокращения предложения и схожей ценовой динамики одного из основных товаров- субституттов – соевого масла. Рост мировых цен на пшеницу и сахар был более умеренным (от 0,8% до 4,5%). В то же время наблюдалось заметное снижение стоимости кукурузы (на 23,6%) и ряда масличных, в том числе семян подсолнечника (на 14,5%).

Основными причинами увеличения стоимости пшеницы были неблагоприятные погодные условия в ведущих странах-экспортерах (США, странах Европы и России) и высокий сезонный спрос со стороны стран-импортеров. На рынок сахара влияло сокращение урожайности бразильского сахарного тростника.

6. На рынках удобрений в июле продолжился рост. Смешанные, азотные и калийные удобрения с начала месяца подорожали на 1,3%, 14,5% и 11,1% (в июне – на 15,2%, 10,3% и 26,6% соответственно). Динамику цен по-прежнему определяли ценовые тренды на рынках сельхозпродукции.

7. На мировом рынке черных металлов, как и в прошлом месяце, не наблюдалось единой динамики.

Импорт металлолома в Турцию подешевел на 4,1%, а экспорт из России подорожал на 0,4% (после роста их стоимости в июне на 0,6 и 14,2%).

Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат уменьшились на 8,9 и 12,6%. Цена фьючерсов на арматуру в Лондоне снизилась на 0,3% (в июне горячекатаный прокат и арматура подешевели на 3,1% и 1,5%, а холоднокатаный прокат, напротив, подорожал на 6,3%).

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 20 ПО 26 ИЮЛЯ 2021 Г. (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год (на 27 июля)			
	на 26 июля (г/г)	с начала месяца	20 - 26 июл	13 - 19 июл	на 26 июля (с нач. года)	июнь (м/м)	с начала месяца	с начала года	июль (м/м)	
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>6,49</b>	0,28 <b>0,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,01</b>	<b>4,59</b>	0,33 <b>0,69</b>	<b>0,41</b>	<b>3,05</b>	0,33 <b>0,35</b>	
<b>Продовольственные товары</b>	<b>7,48</b>	-0,44 <b>-0,44</b>	<b>-0,18</b>	<b>-0,13</b>	<b>5,05</b>	-0,64 <b>-0,64</b>	<b>0,10</b>	<b>4,45</b>	-0,07 <b>-0,07</b>	
- без плодоовощной продукции	7,76	-0,54 <b>-0,54</b>	0,20	0,16	4,76	-0,40 <b>-0,40</b>	0,27	2,54	-0,27 <b>-0,27</b>	
- плодоовощная продукция	5,54	-7,03 <b>-7,03</b>	-2,78	-2,10	7,60	-2,35 <b>-2,35</b>	-1,09	20,91	-2,48 <b>-2,48</b>	
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>7,75</b>	0,90 <b>0,90</b>	<b>0,21</b>	<b>0,15</b>	<b>4,91</b>	0,68 <b>0,68</b>	<b>0,42</b>	<b>2,20</b>	0,29 <b>0,29</b>	
- без бензина	7,98	0,93 <b>0,93</b>	0,20	0,15	4,88	0,69 <b>0,69</b>	0,35	2,25	0,21 <b>0,21</b>	
- бензин автомобильный	5,98	0,68 <b>0,68</b>	0,27	0,17	5,15	0,58 <b>0,58</b>	0,89	1,87	0,90 <b>0,90</b>	
<b>Услуги (туристические и регулируемые)</b>	<b>4,78</b>	2,50 <b>2,50</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,09</b>	<b>5,50</b>	0,91 <b>0,91</b>	<b>2,80</b>	<b>3,76</b>	1,84 <b>1,84</b>	
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>										
<b>Мясо и птица</b>										
Свинина	9,91	0,74 <b>0,74</b>	0,29	0,27	8,06	0,87 <b>0,87</b>	1,92	1,61	1,97 <b>1,97</b>	
Говядина	8,02	0,41 <b>0,41</b>	0,15	0,17	6,08	0,57 <b>0,57</b>	0,03	3,14	0,12 <b>0,12</b>	
Куры	18,94	0,38 <b>0,38</b>	0,10	0,08	15,40	0,05 <b>0,05</b>	0,33	-0,27	0,44 <b>0,44</b>	
Баранина	13,38	-0,26 <b>-0,26</b>	-0,15	-0,24	12,18	1,86 <b>1,86</b>	-0,03	0,28	-0,01 <b>-0,01</b>	
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>										
Крупа гречневая	15,55	1,05 <b>1,05</b>	0,35	0,38	10,31	1,72 <b>1,72</b>	0,24	34,98	0,22 <b>0,22</b>	
Хлеб	7,60	0,59 <b>0,59</b>	0,16	0,17	3,33	0,54 <b>0,54</b>	0,54	3,51	0,63 <b>0,63</b>	
Рис	1,13	0,42 <b>0,42</b>	0,31	-0,04	2,00	0,23 <b>0,23</b>	0,30	13,51	0,30 <b>0,30</b>	
Мука	8,57	0,36 <b>0,36</b>	0,16	0,07	3,64	0,04 <b>0,04</b>	0,84	8,91	0,87 <b>0,87</b>	
Пшено	-8,09	-0,11 <b>-0,11</b>	-0,20	0,02	-2,63	-0,08 <b>-0,08</b>	-1,23	-5,08	1,16 <b>1,16</b>	
<b>Прочие товары</b>										
Соль	1,71	0,67 <b>0,67</b>	0,14	0,43	1,70	0,36 <b>0,36</b>	0,72	5,35	0,77 <b>0,77</b>	
Вермишель	8,05	0,50 <b>0,50</b>	0,39	0,07	4,55	0,13 <b>0,13</b>	0,45	8,68	0,37 <b>0,37</b>	
Масло подсолнечное	27,49	0,46 <b>0,46</b>	-0,07	0,16	5,44	0,46 <b>0,46</b>	0,52	4,21	0,53 <b>0,53</b>	
Сахар	41,79	0,44 <b>0,44</b>	0,08	0,14	3,15	0,81 <b>0,81</b>	2,27	20,18	2,22 <b>2,22</b>	
Рыба	14,65	0,39 <b>0,39</b>	0,09	0,15	7,47	0,96 <b>0,96</b>	-0,08	-0,27	0,04 <b>0,04</b>	
Масло сливочное	4,98	0,34 <b>0,34</b>	0,05	0,26	2,95	0,36 <b>0,36</b>	0,13	2,22	0,05 <b>0,05</b>	
Молоко	3,27	0,19 <b>0,19</b>	0,03	-0,07	2,17	0,41 <b>0,41</b>	-0,47	1,07	-0,51 <b>-0,51</b>	
Чай	5,17	0,03 <b>0,03</b>	0,25	-0,11	3,00	0,29 <b>0,29</b>	0,80	6,83	0,72 <b>0,72</b>	
Яйца	18,71	1,91 <b>1,91</b>	-0,20	-0,33	-7,99	12,22 <b>12,22</b>	0,16	-10,74	0,16 <b>0,16</b>	
<b>Фруктовоовощная продукция</b>										
Капуста	48,53	9,60 <b>9,60</b>	0,23	2,36	93,59	14,27 <b>14,27</b>	-3,54	26,96	-3,54 <b>-3,54</b>	
Яблоки	-20,37	0,82 <b>0,82</b>	0,10	0,41	8,68	0,81 <b>0,81</b>	7,22	65,18	7,40 <b>7,40</b>	
Морковь	72,20	6,72 <b>6,72</b>	-8,39	-3,79	122,01	37,04 <b>37,04</b>	9,58	70,10	10,49 <b>10,49</b>	
Лук	3,07	7,43 <b>7,43</b>	-1,86	-2,43	29,29	2,14 <b>2,14</b>	-15,90	33,60	16,80 <b>16,80</b>	
Томаты	3,59	16,98 <b>16,98</b>	-4,29	-5,40	-31,79	16,21 <b>16,21</b>	-15,26	-23,09	15,35 <b>15,35</b>	
Огурцы	7,42	18,48 <b>18,48</b>	-5,41	-5,41	-45,93	21,76 <b>21,76</b>	-13,97	-35,21	13,38 <b>13,38</b>	
Картофель	27,42	19,83 <b>19,83</b>	-7,55	-6,21	56,45	20,30 <b>20,30</b>	-7,28	64,30	8,42 <b>8,42</b>	
<b>Основные непродовольственные товары</b>										
Строительные материалы	-	11,23 <b>11,23</b>	1,00	2,68	33,07	6,75 <b>6,75</b>	-	-	0,20 <b>0,20</b>	
Автомобиль отечественный	12,53	1,79 <b>1,79</b>	0,03	0,01	9,01	0,01 <b>0,01</b>	0,92	6,06	1,02 <b>1,02</b>	
Автомобиль иностранный	15,19	1,39 <b>1,39</b>	0,09	0,19	8,81	1,29 <b>1,29</b>	0,29	4,25	0,29 <b>0,29</b>	
Бензин	5,98	0,68 <b>0,68</b>	0,27	0,17	5,15	0,58 <b>0,58</b>	0,89	1,87	0,90 <b>0,90</b>	
Медикаменты	6,70	0,52 <b>0,52</b>	0,23	0,04	2,72	0,17 <b>0,17</b>	-0,12	5,54	0,02 <b>0,02</b>	

Выше таргета

Ниже таргета

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 26 ИЮЛЯ 2021 Г. (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

	2021 год										20/19
	с начала месяца	26.07.2021	20.07.2021	20 - 26 июля	13 - 19 июля	июль (с нач. года)	июнь (м/м)	май (м/м)	апр. (м/м)	март (м/м)	
<b>Продовольствие</b>											
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,8	249	257	-3,4	11,0	5,7	-6,0	6,7	4,6	-2,5	14,6
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т	3,7	252	236	6,8	-1,7	-4,5	-6,7	6,7	-6,8	-5,1	21,1
Пшеница (Франция Euronext фьючерс), долл./т	1,5	252	254	-0,9	5,8	-4,2	-7,1	-0,1	1,3	-4,1	23,0
Индекс пшеницы (Черное море, FOB)	-5,4	245	244	0,5	-1,8		4,6	-10,6			
Кукуруза, (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-23,6	216	225	-3,8	-17,9	13,6	-3,6	13,7	11,0	0,5	24,8
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,9	456	449	1,6	4,7	6,1	-3,1	2,5	-1,0	-3,9	17,2
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т	4,5	406	384	5,8	-0,1	18,9	0,1	5,9	2,7	-7,0	15,4
Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т	3,4	607	613	-0,9	3,3	-0,4	-5,0	7,1	-7,1	1,7	43,7
Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т	-14,5	620	725	-14,5	0,0	-3,1	-8,1	4,0	-1,8	4,8	75,3
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т	10,7	1240	1230	0,8	6,9	1,6	-18,8	-0,1	-2,7	17,0	59,5
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т	10,0	1210	1200	0,8	9,7	-1,6	-18,8	-0,8	-2,6	17,6	58,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,6	519	530	-2,1	-0,7	7,4	-7,0	7,5	3,4	2,4	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,9	1465	1478	-0,9	0,1	53,3	-2,6	15,5	7,2	15,2	25,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,6	715	715	-0,1	-9,9	45,4	-11,3	14,1	6,6	8,2	36,9
Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т	-2,3	1372	1423	-3,6	1,7	29,4	-5,1	17,1	5,3	2,9	10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	25,5	1280	1180	8,5	2,8	21,9	-12,2	8,3	2,7	3,5	28,8
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	-2,2	3805	3832	-0,7	0,0	24,5	-2,9	12,1	10,9	1,4	23,6
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	-0,3	4400	4387	0,3	0,0	209,6	2,0	6,7	4,8	0,8	-49,4
Говядина (США спот), долл./т	-0,5	5393	5443	-0,9	0,0	19,7	3,2	6,6	6,9	-1,0	-13,6
Цельная курица (спот, МВФ), долл./кг						29,6	1,1	4,8	17,9		-17,3
<b>Удобрения</b>											
Калийные (хлорид калия), США спот, долл./т	11,1	550	540	1,9	9,1	124,5	26,6	7,5	-1,2	3,2	5,6
Калийные (хлорид калия), Балтика спот, долл./т	0,0	220	220	0,0	0,0	15,8	0,0	1,7	10,1	-3,4	-18,8
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия	1,3	770	770	0,0	0,0	85,5	15,2	1,6	-0,6	6,4	39,3
Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т	1,7	453	445	1,7	-1,7	86,2	17,3	7,2	-4,9	1,0	15,2
Азотные (мочевина), Египет, долл./т	14,5	475	475	0,0	0,0	68,4	10,3	-1,0	-4,8	6,0	19,5
<b>Черные металлы</b>											
Прокат горячекатаный (Черное море спот FOB), долл./т	-8,9	920	930	-1,1	1,1	27,3	-3,1	15,2	15,5	8,9	51,1
Прокат холоднокатаный (Черное море спот FOB), долл./т	-12,6	1105	1105	0,0	-8,7	33,1	6,3	17,7	8,7	5,8	56,5
Арматура (Лондон), долл./т	-0,3	724	725	-0,1	-0,1	22,0	-1,5	17,0	0,8	5,7	34,3
Арматура (Черное море FOB), долл./т	0,0	735	735	0,0	0,0	16,2	-3,5	19,9	2,2	2,4	43,6
Металлолом (Турция), долл./т	-4,1	478	483	-1,0	-0,2	0,0	0,6	15,6	-1,8	5,2	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	0,4	368	341	8,1	0,0	11,7	14,2	6,8	-10,0	5,8	33,6

рост цен      снижение цен

### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Май – июнь 2021 года

**1. В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня** (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составил **8,5% г/г** (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – **10,1% г/г** (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).

**2. Выпуск ключевых несырьевых отраслей** (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) **уверенно превышает допандемийные уровни** (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). **Добыча полезных ископаемых сохраняется более чем**

на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.

**3. На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось.** Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг<sup>2</sup>, по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).

**4. Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда.** Десятый месяц подряд продолжается **снижение уровня безработицы** (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут **реальные заработные платы** (за январь–май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).

**5. Реальные денежные доходы населения** по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).

**6. Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций.** По итогам 5 месяцев текущего года инвестиционный импорт вырос на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4% относительно 2 кв. 2019 г.). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2 кв. 2021 г. – 6,4% относительно 2 кв. 2019 года).

**7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП.** Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май).

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд долл. США во 2 кв. 2019 года).

**8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования.** Продолжается **уверенный рост корпоративного** (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) **и ипотечного кредитования** (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и **потребительское кредитование** (14,1% г/г в мае). **Ставки по кредитам** во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

**9. Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы** остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 17,0% (+2,6 трлн рублей).



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	IIкв21	IIкв21 / IIкв19	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
<b>ВВП*</b>	10,1*	1,5	8,5*	1,9	11,1*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	0,0	3,1	0,1	3,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	10,7	6,4	15,7	13,3	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	23,5	4,9	10,9	4,1	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	51,0	-1,2	38,3	-2,8	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	99,5	-3,9	73,6	-6,5	115,2	115,9	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	9,9	0,9	12,8	2,1	10,9	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	0,7
<b>Инвестиции в основной капитал</b>							2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	10,1	2,7	10,4	2,3	12,3	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	7,8	-1,9	13,8	-1,2	12,6	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	3,4
Обрабатывающие производства	11,4	5,6	7,7	4,3	12,1	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	3,6
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)			-		-0,7	-0,1	-0,6	0,3	0,8	-4,8	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)			-		0,1	0,6	0,8	0,6	1,3	-3,9	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>	7,7	1,2	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года												
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>	6,8	0,3	-	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года												
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-	0,9	-	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,3	-	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,5	0,2	75,5	0,0	75,5	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	71,5		71,7		71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,6	-0,3	71,7	-0,4	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>IIкв21</b>	<b>IIкв21 / IIкв19</b>	<b>июнь.21</b>	<b>июнь.21 / июнь.19</b>	<b>май.21</b>	<b>апр.21</b>	<b>Iкв21</b>	<b>март.21</b>	<b>фев.21</b>	<b>январ.21</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,7		3,6		3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,8	9,5	3,7	8,1	3,8	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,4	-	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	4,9	-	4,8	-	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	5,1	-	5,0	-	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

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



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-МАЙ 2021 ГОДА**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства <sup>2,3</sup>		
май 2021 года в % к апрелю 2021 года	85,2	x
январь-май 2021 года в % к январю-маю 2020 года	116,4	x
Оборот организаций, миллионов рублей <sup>2</sup>	6638127,4	109,6 <sup>4</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup> :		
добыча полезных ископаемых	4078,6	93,1 <sup>3</sup>
обрабатывающие производства	1302297,7	126,9 <sup>3</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	156207,9	117,3 <sup>3</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	39395,7	121,8 <sup>3</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	130,0	102,7
молоко, тыс. тонн	297,2	102,2
яйца, миллионов штук	58,0	106,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
май 2021 года в % к апрелю 2021 года	101,16	x
май 2021 года в % к маю 2020 года	106,48	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за апрель 2021 года, рублей <sup>2</sup>	62273,7	119,4
апрель 2021 года в % к марту 2021 года	102,3	x

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Оперативные данные.

<sup>4</sup> Темп роста в фактических ценах.

за январь-апрель 2021 года	59077,6	108,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за апрель 2021 года, рублей <sup>2</sup>	69730,0	119,7
апрель 2021 года в % к марту 2021 года	102,7	x
за январь-апрель 2021 года	66079,8	109,0
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в мае 2021 года, рублей	5339,69	106,90 <sup>5</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец мая 2021 года, человек	78048	86,7 <sup>1</sup>
Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2021 года, в процентах	1,9	x
1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за май 2021 года, миллионов пассажиро-километров <sup>2</sup>	715,7	446,0
май 2021 года в % к апрелю 2021 года	105,7	x
январь-май 2021 года	3022,3	155,9
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей <sup>2</sup>	168005,9	<sup>2</sup> 100,5 <sup>3</sup>
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июня 2021 года, тысяч рублей	97775	<sup>3</sup> 145,9 <sup>1</sup>
4 Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей <sup>2</sup>		5
за январь-май 2021 года	1251666,7	117,4 <sup>3</sup>
за май 2021 года	277354,8	102,7 <sup>1,3</sup>
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup>		
за январь-май 2021 года	3521195,3	121,2 <sup>3</sup>
за май 2021 года	737619,0	89,6 <sup>1,3</sup>
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июня 2021 года		
миллионов рублей	234839,8	97,2 <sup>1,3</sup>
уровень запасов, дней торговли	43	93,5 <sup>1</sup>
10 Оборот общественного питания, миллионов рублей <sup>6</sup>	49459,7	114,0 <sup>7</sup>
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей <sup>2</sup>		11
2 за январь-май 2021 года	240588,1	126,8 <sup>3</sup>
3 за май 2021 года	47156,2	92,8 <sup>1,3</sup>
Ввод в действие жилых домов за счет всех	2811,0	122,8

<sup>5</sup> К предыдущему месяцу.

<sup>6</sup> Оперативные данные.

<sup>7</sup> В сопоставимых ценах.

источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади <sup>8</sup>		
--	--	--

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

### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

#### **Экономические факторы:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Социальные факторы:**

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

#### **Политические факторы:**

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

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

### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

- субъекты рынка

<sup>8</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

- 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: Земельные участки, земли населенных пунктов» с разрешенным использованием склады, производственная деятельность.

Объекты оценки расположены: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск., коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск г. Подольск, мкр. Климовск., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

### **Обзор рынка земельных участков Московской области**

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос, говорит Валерий Смольков, руководитель отдела продаж «Объединенной группы 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 МЕТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

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

### **Дешевающий актив**

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут



продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытаются продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

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

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

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

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

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

### **Территории для бизнеса**

По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер –

от 5 до 50 га. Кузнецов, однако, считает интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи, добавил Лебедев. Он напомнил, что участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

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

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

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

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

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

### **Только жилье**

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

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

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

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

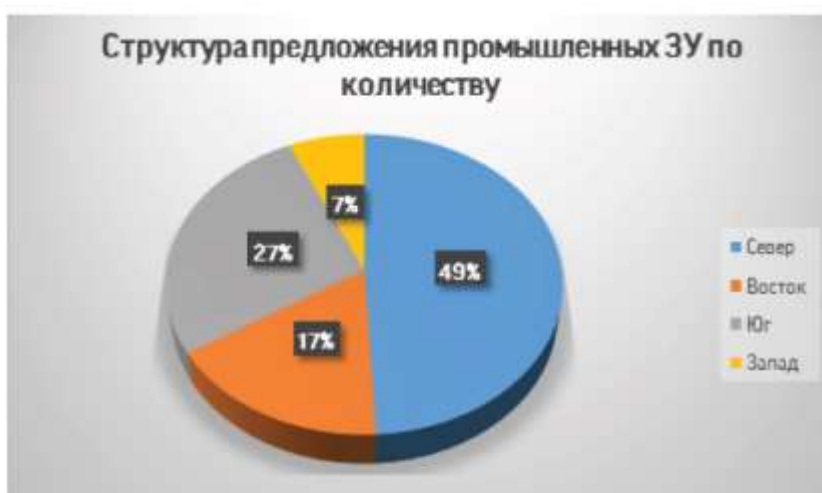
По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, по словам Кузнецова, официально банки предлагают такие кредиты,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

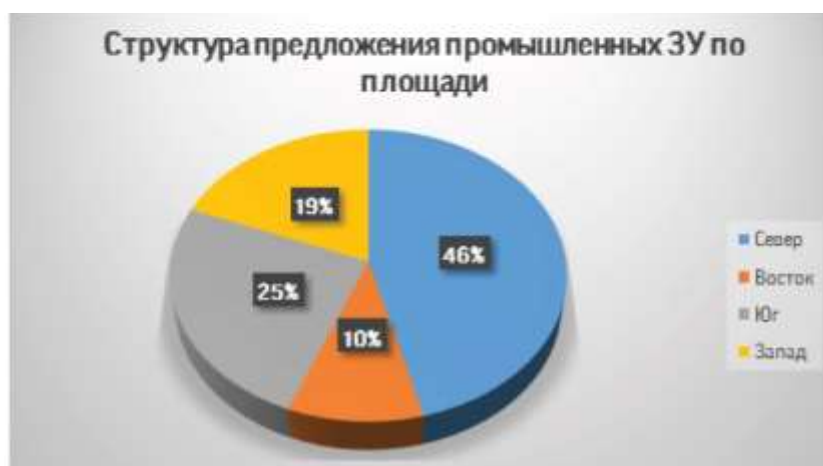
Источник: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

### Обзор рынка промышленной земли

#### Предложение

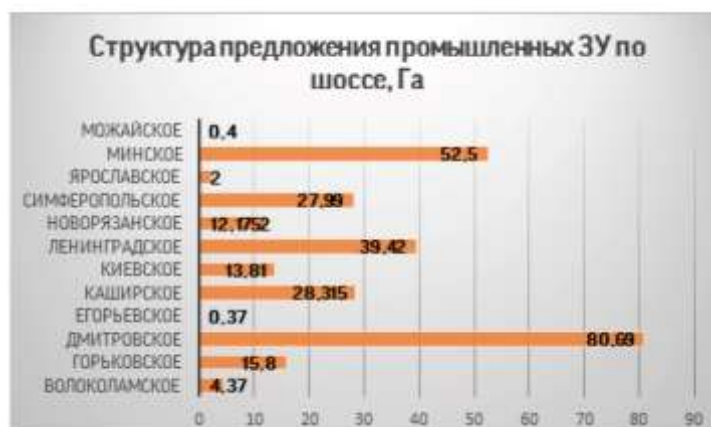
В конце 2017 года на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Все данные участки относятся к рынку индустриальных земельных участков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



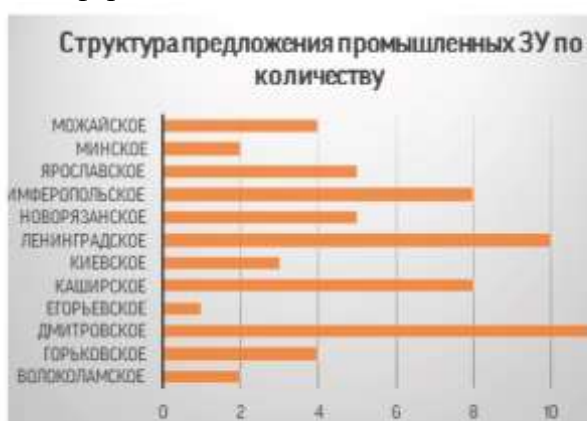


Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмосковья – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

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



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



#### Спрос

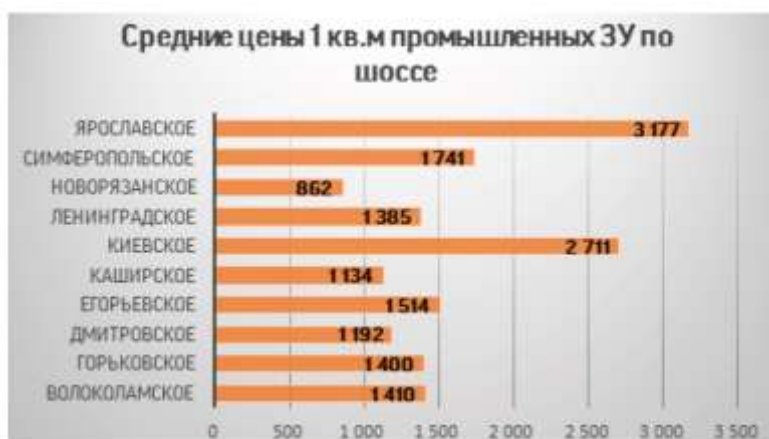
Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается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

подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

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

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

По средней стоимости 1 кв.м земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе. Во многом это связано с расположением по Ярославскому направлению города Пушкино. Несмотря на местоположение в 21 км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от средней стоимости «квадрата» в других районах Подмосковья. На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более, чем на 20%. Исключение составляет только Новорязанское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.



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



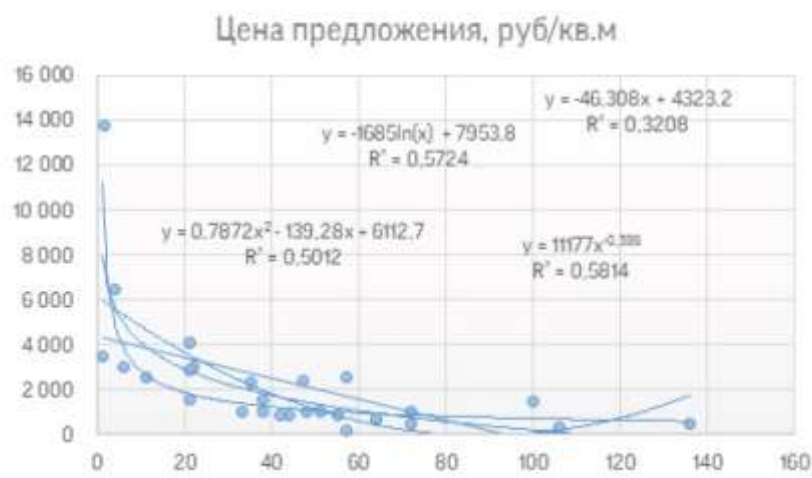
Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге,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

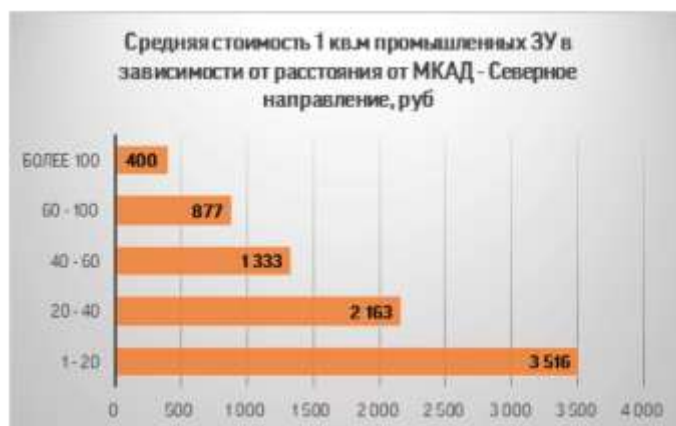
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от расположения участков относительно МКАД по направлениям:

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

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

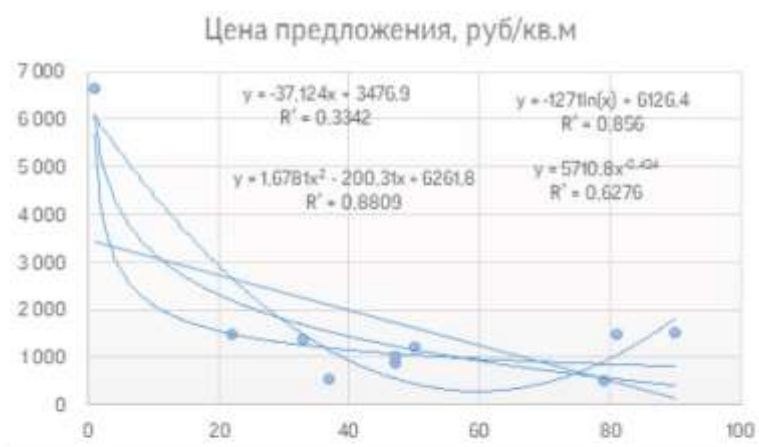
ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,62	0,38	0,25	0,11
20 - 40	1,63	1,00	0,62	0,41	0,18
40 - 60	2,64	1,62	1,00	0,48	0,20
60 - 100	4,01	2,47	2,08	1,00	0,22
более 100	8,79	5,41	5,02	4,50	1,00

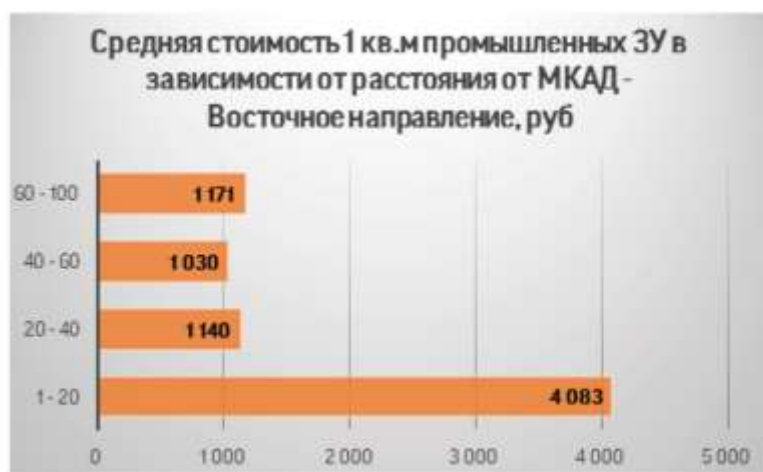




Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

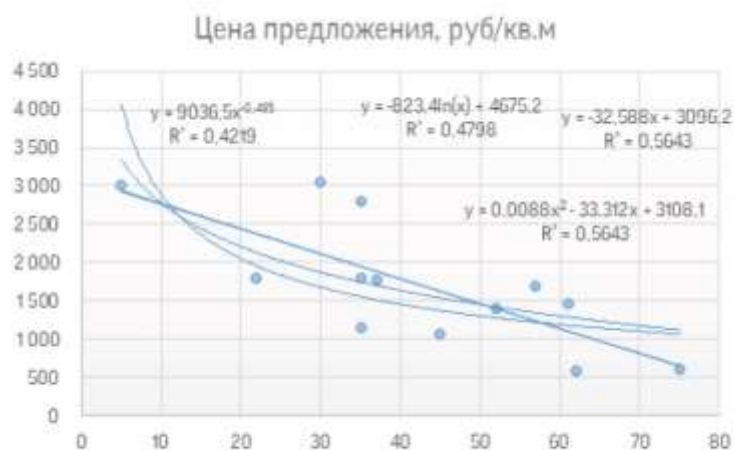
ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,28	0,25	0,29	н/д
20 - 40	3,58	1,00	0,90	1,03	н/д
40 - 60	3,97	1,11	1,00	1,14	н/д
60 - 100	3,49	0,97	0,88	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00



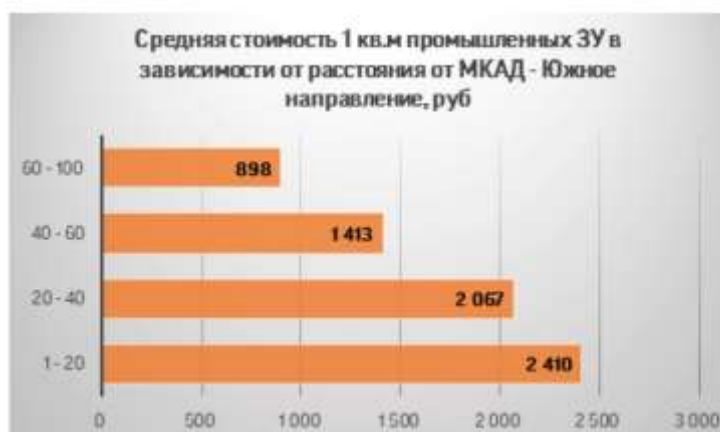


Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

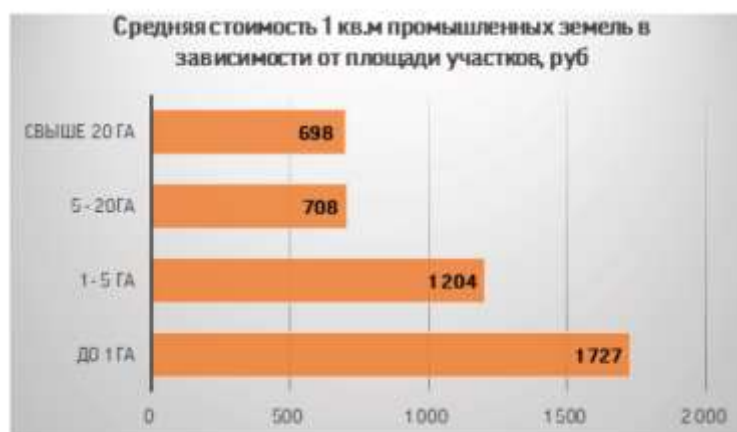
ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,86	0,59	0,37	н/д
20 - 40	1,17	1,00	0,68	0,43	н/д
40 - 60	1,71	1,46	1,00	0,50	н/д
60 - 100	2,68	2,30	1,98	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00







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



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

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

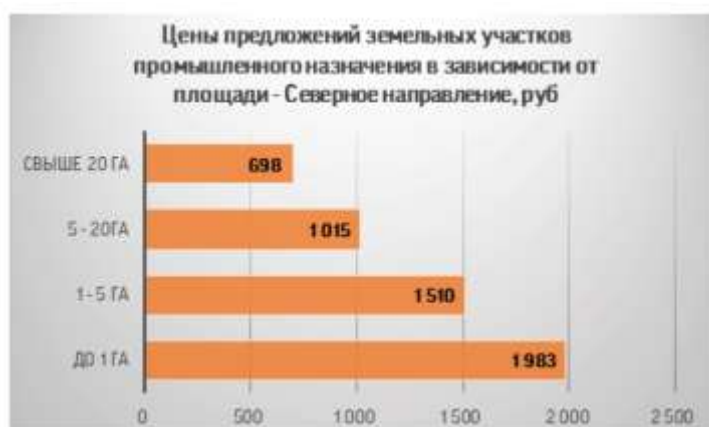
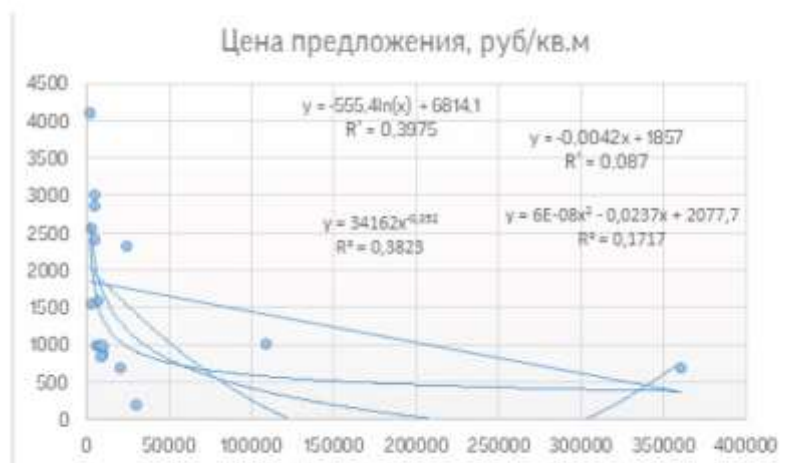
Площадь, кв.м	Север	Восток	Юг	Запад
до 1 Га	1 983	1 398	1 801	недостаточно данных
1 - 5 Га	1 510	1 026	1 075	недостаточно данных
5 - 20 Га	1 015	500	610	недостаточно данных
Свыше 20 Га	698	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Анализ зависимости цен предложений земельных участков, предназначенных под строительство производственно-складских объектов, от площади участков, приведен ниже по Южному, Северному и Восточному направлениям Московской области в отдельности. Проведение такого анализа по Западному направлению МО не представляется возможным, так как обнаружено слишком малое количество предложений по продаже таких участков (менее 10), что делает анализ несостоятельным. Земельные участки, расположенные на расстоянии до 20 км

от МКАД, исключены из анализа, так как выше было показано, что данные участки имеют стоимость 1 кв.м, в несколько раз превышающую все остальные, что может исказить результаты анализа.

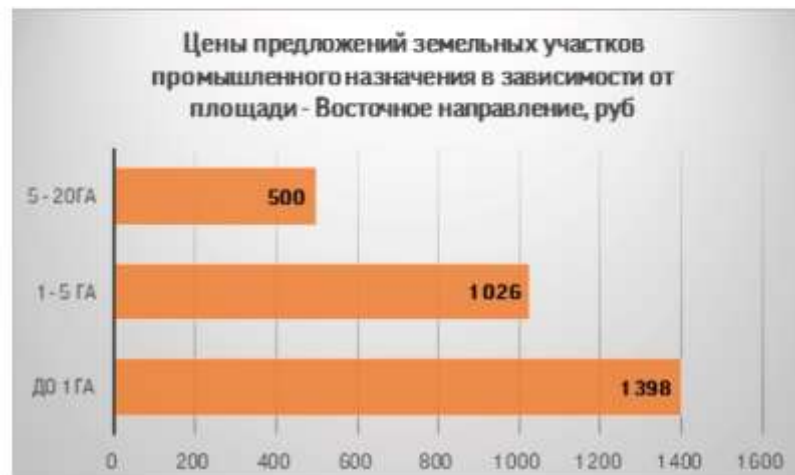
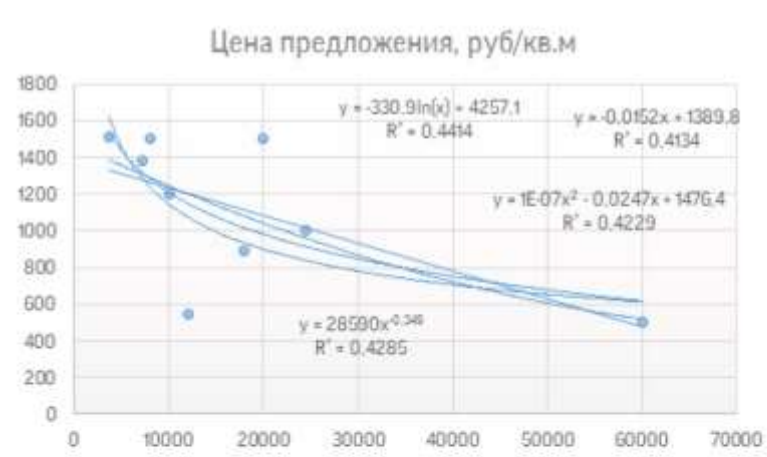
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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



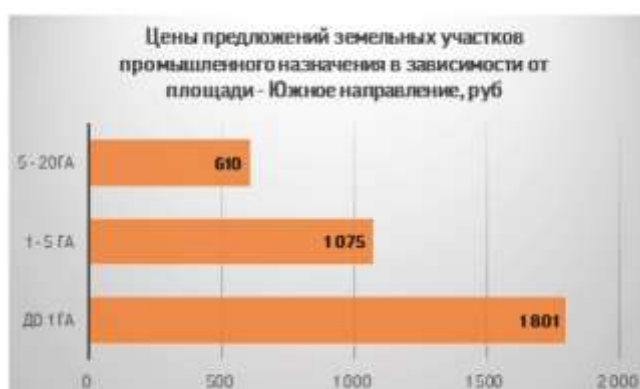
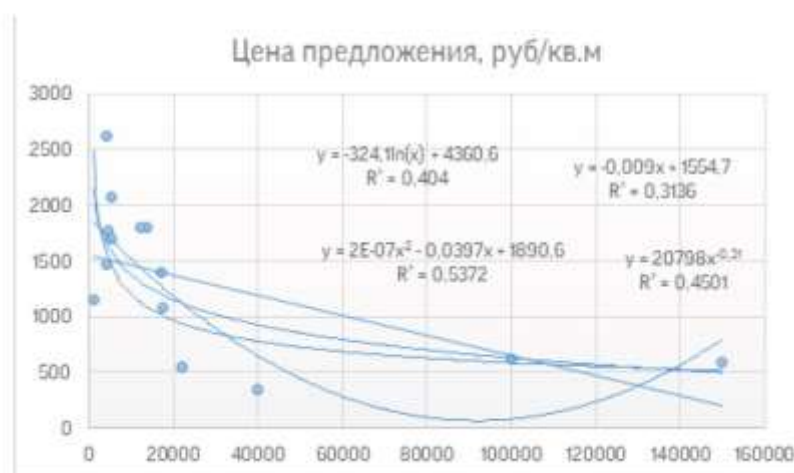
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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



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

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



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

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

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

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

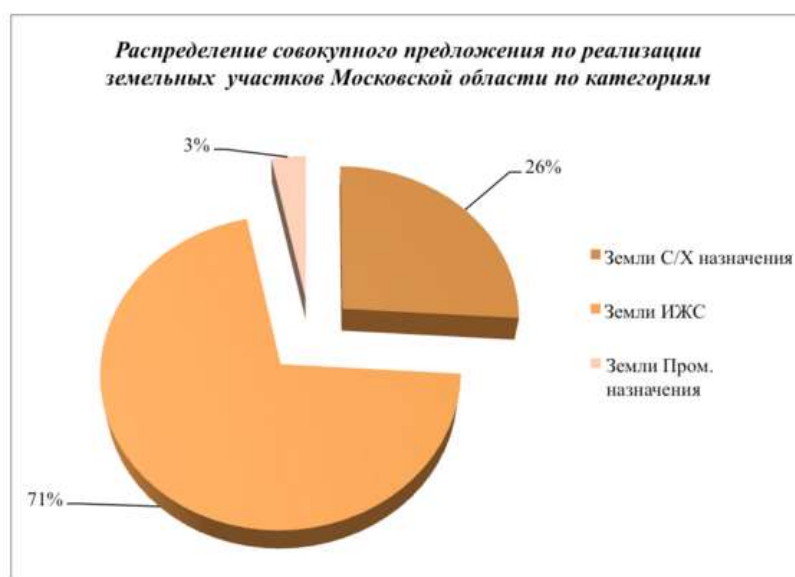
В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения,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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

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



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

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

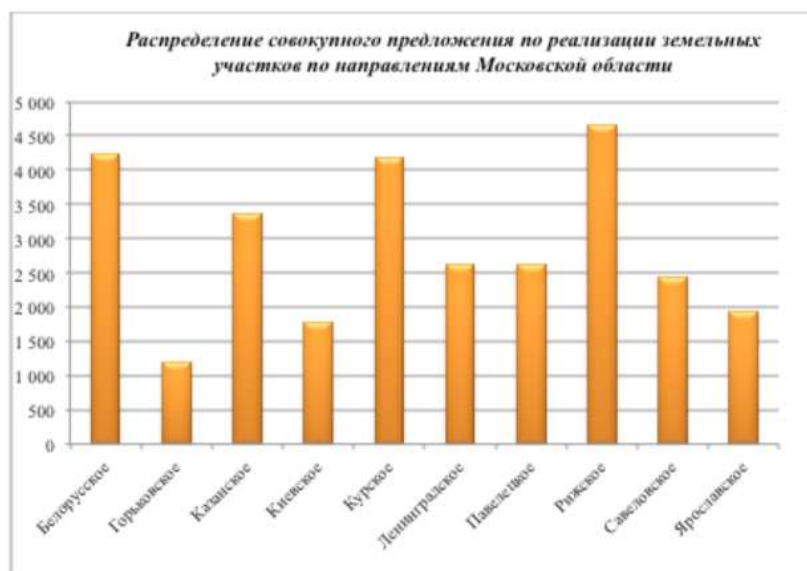


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 325	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павловское	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рязанское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савельевское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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

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

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет**

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

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

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

*Автор: Аналитическая группа экспертов «Махуline»*



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

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

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

### 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 коммуникаций<sup>9</sup> можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для 3У производственно-складского назначения по ofercie

Расстояние, км	Авансы, дни/месяц, тыс.																															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
1	1.00	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
2	1.00	1.00	1.00	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10
3	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
4	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
5	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
6	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
7	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
8	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
9	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
10	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
11	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
12	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
13	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
14	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
15	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
16	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
17	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
18	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
19	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
20	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
21	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
22	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
23	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
24	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11
25	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11



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

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

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Регрессионное уравнение	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1 г. Москва</b>							
<b>Офисы</b>							
1.1.	Офисно-административные	РС = 342 028*(Расстояние от центра) <sup>-1,138</sup>	0,803	0,896	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 182 168*(Расстояние от центра) <sup>-1,087</sup>	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) <sup>-1,112</sup>	0,882	0,938	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 187 877*(Расстояние от центра) <sup>-0,929</sup>	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) <sup>-0,697</sup>	0,840	0,916	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственное	ППА = 42 811*(Расстояние от центра) <sup>-0,668</sup>	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
<b>2 Московская область</b>							
<b>Офисы</b>							
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,38</sup>	0,779	0,882	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,617</sup>	0,765	0,874	руб./кв. м	км.	Высокая
<b>3 Ленинградская область</b>							
<b>Офисы</b>							
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) <sup>-0,749</sup>	0,828	0,910	руб./кв. м	км.	Очень высокая
<b>4 Ярославль</b>							
<b>Офисы</b>							
4.1.	Производственное	РС = 10 615*(Расстояние от центра) <sup>-1,027</sup>	0,917	0,957	руб./кв. м	км.	Очень высокая

\*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

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

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

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

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

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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



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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под напиви

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,25
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

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

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

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

Таблица 32

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

Таблица 33

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

Таблица 54

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

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

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

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

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

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

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

### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

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

Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

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

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

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

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

### **3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

#### **3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

#### **3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

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

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

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

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

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

### *Метод сравнения продаж*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на



дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод капитализации земельной ренты***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

### ***Метод остатка***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

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

**Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании, категория земель: «земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, производственная деятельность».

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для размещения складов и производственной деятельности.

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для строительства складов.

Согласно ПОСТАНОВЛЕНИЯ от 16 января 2012 г. N 24/54 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, установленное Правительством Московской области, коэффициент застройки складскими объектами составляет 60% от свободного земельного участка.

Земельные участки полностью расположены в границах зоны с реестровым номером:50:56-6.4 от 04.07.2015 года. Согласно ему необходимо согласовать все строительство в соответствии с порядком установленным законодательством РФ.

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:56-6.4 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухищлению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИ-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7258/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10. дата решения: 14.10.2016, номер решения: 11-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 11. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Российская Федерация
---	---

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

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

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

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

**Таблица 3**

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

**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 оцениваемых земельных участков является их 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 достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

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

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

### *Доходный подход*

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

#### **4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.**

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

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



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

#### **4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.**

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

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

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

#### **4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.**

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Расчет стоимости земельного участка.**

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

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

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

#### **Выбор метода расчета сравнительным подходом**

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

Основная формула метода:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной), %;

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

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

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

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

#### **Выбор единицы сравнения**

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

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

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

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

#### **Выбор элементов сравнения**

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

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

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

#### **Выбор и описание объектов-аналогов**

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

#### **Обоснование отбора объектов-аналогов:**

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

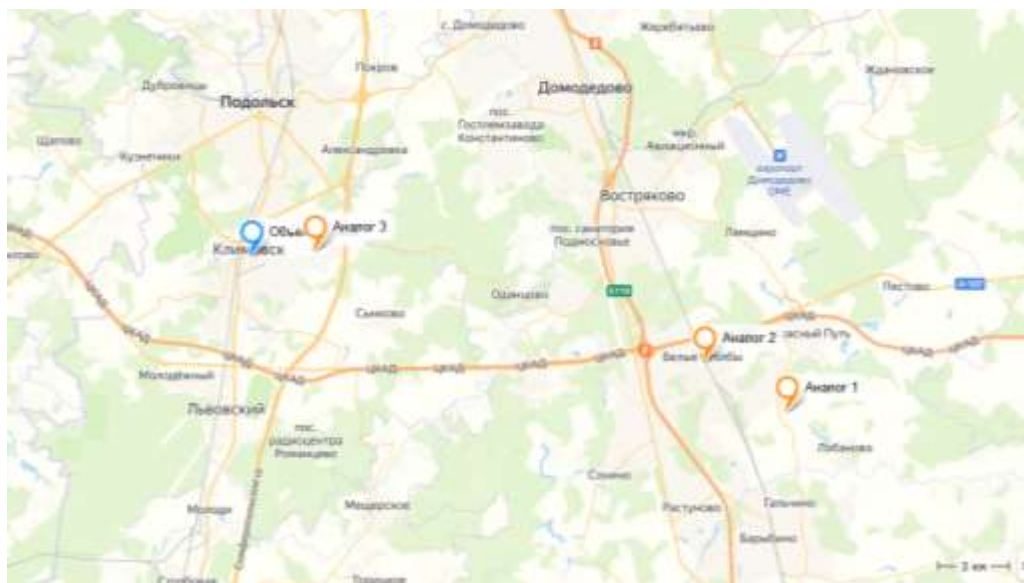
- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

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

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

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

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



**Расчет справедливой стоимости земельного участка общей площадью от 100-250 соток**

**Таблица 4**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		51 300 000	15 450 000	55 000 000
Источник информации			<a href="https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-57-ga-pod-promyshlennoskladskoy-kompleks-shahovo">https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-57-ga-pod-promyshlennoskladskoy-kompleks-shahovo</a>	<a href="https://www.avito.ru/domododovo/zemelnye_uchastki/uchastok_123_ga_promnaznacheniya_1954890908">https://www.avito.ru/domododovo/zemelnye_uchastki/uchastok_123_ga_promnaznacheniya_1954890908</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252018742/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252018742/</a>
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		51 300 000	15 450 000	55 000 000
Общая площадь, сот.	сот	от 100-250	570	123	580
Цена за ед. площади	руб/сот		90 000	125 610	94 828
<b>Корректировки</b>		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		90 000	125 610	94 828
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		90 000	125 610	94 828
<b>Торг</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная цена	руб/сот		79 290,00	110 662,41	83 543,47
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		август 2021	август 2021	август 2021	август 2021
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		79 290,00	110 662,41	83 543,47
<b>Местоположение</b>		Московская область г. Климовск	Домодедовский район рядом с Шахово	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория
<b>Ближайший город</b>		Подольск	Домодедово	Домодедово	Подольск
Корректировка	%		-1,27%	-1,27%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	109 257,00	83 543,47
<b>Удаленность от МКАД</b>		23 км	37 км	29 км	20 км

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	109 257,00	83 543,47
<b>Физические характеристики</b>					
Общая площадь, сот.	сот	от 100-250	570	123	580
Корректировка	%		+31%	0%	+31%
Скорректированная цена	руб/сот		102 550,75	109 257,00	109 441,94
<b>Назначение</b>		склады	для размещения промышленного предприятия или складского комплекса	производственная деятельность (для размещения промышленных объектов)	под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок ВРИ-склады
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		102 550,75	109 257,00	109 441,94
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	По границе	по границе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		102 550,75	109 257,00	109 441,94
<b>Обременения (ограничения)</b>		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		102 550,75	109 257,00	109 441,94
<b>Количество корректировок</b>			3	2	2
<b>1/ n</b>			0,3333333	0,5	0,5
<b>Сумма (1/ n)</b>			1,3333333		
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,25	0,375	0,375
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/сот		107 649,79		
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/кв.м		1 076,50		

## Объяснение вносимых корректировок:

### Поправка на цену предложения:

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным *Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.253*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 121

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

Диапазон корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, составляет: 11,3-12,5%.

Для оценки принимаем значение интервала равного: 11,9%

### Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г., Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, Возможность модификации – допускается [https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_region\\_2021](https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_region_2021)

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

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

Рассчитывается корректировка по формуле:

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

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

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

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

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

**Таблица 5 Расчет корректировки на местоположение**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Местоположение</b>	Московская область г. Климовск	Домодедовский район рядом с Шахово	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория
<b>Ближайший город</b>	Подольск	Домодедово	Домодедово	Подольск
Индекс города	0,78	0,79	0,79	0,78
Корректировка		-1,27%	-1,27%	0,0%

#### Удаленность от МКАДа

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

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

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги 1-3 и объект оценки находятся в диапазоне от 20-40 км от МКАДа

Корректировка не требуется.

#### Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: от 100-250 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 570, 123, 580 сот.

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



Таблица 33

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

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

Таблица 6

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	от 100-250	570	123	580
Общая площадь, га	От 1-2,5	5, 7	1,23	5,8
Коэффициент	1	1,31	1	0,95
Корректировка		+31%	0%	+31%

### Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

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

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

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

Корректировка не требуется.

### Категория земель, разрешенное использование

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

### Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги предложены к продаже в августе 2021 года. Корректировка не требуется.

### Инженерные коммуникации

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 71<sup>16</sup>

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

Таблица 7

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Инженерные коммуникации</b>	По границе	По границе	По границе	По границе
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_{\text{Э}} * K_{\text{В}} * K_{\text{К}} * K_{\text{Г}}$				
Корректировка = $(C_{\text{а}} / C_{\text{оо}} - 1) * 100\%$				

**Веса аналогов**

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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

**Расчет справедливой стоимости земельного участка общей площадью от 250-500 соток**

**Таблица 8**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		51 300 000	15 450 000	55 000 000
Источник информации			<a href="https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-57-ga-pod-promyshlennoskladskoy-kompleks-shahovo">https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-57-ga-pod-promyshlennoskladskoy-kompleks-shahovo</a>	<a href="https://www.avito.ru/domododovo/zemelnye_uchastki/uchastok_123_ga_promnaznacheniya_1954890908">https://www.avito.ru/domododovo/zemelnye_uchastki/uchastok_123_ga_promnaznacheniya_1954890908</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252018742/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252018742/</a>
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		51 300 000	15 450 000	55 000 000
Общая площадь, сот.	сот	от 250-500	570	123	580
Цена за ед. площади	руб/сот		90 000	125 610	94 828
<b>Корректировки</b>		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		90 000	125 610	94 828
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		90 000	125 610	94 828
<b>Торг</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная цена	руб/сот		79 290,00	110 662,41	83 543,47
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		август 2021	август 2021	август 2021	август 2021
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		79 290,00	110 662,41	83 543,47
<b>Местоположение</b>		Московская область г. Климовск	Домодедовский район рядом с Шахово	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория
<b>Ближайший город</b>		Подольск	Домодедово	Домодедово	Подольск
Корректировка	%		-1,27%	-1,27%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	109 257,00	83 543,47
<b>Удаленность от МКАД</b>		23 км	37 км	29 км	20 км

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	109 257,00	83 543,47
<b>Физические характеристики</b>					
Общая площадь, сот.	сот	от 250-500	570	123	580
Корректировка	%		+14%	-13%	+14%
Скорректированная цена	руб/сот		89 242,64	95 053,59	95 239,55
<b>Назначение</b>		склады	для размещения промышленного предприятия или складского комплекса	производственная деятельность (для размещения промышленных объектов)	под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок ВРИ-склады
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		89 242,64	95 053,59	95 239,55
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	По границе	по границе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		89 242,64	95 053,59	95 239,55
<b>Обременения (ограничения)</b>		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		89 242,64	95 053,59	95 239,55
<b>Количество корректировок</b>			3	3	2
<b>1/ n</b>			0,3333333	0,3333333	0,5
<b>Сумма (1/ n)</b>			1,1666667		
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,2857143	0,2857143	0,4285714
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/сот		93 473,02		
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/кв.м		934,73		

## Объяснение вносимых корректировок:

### Поправка на цену предложения:

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным *Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.253*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

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

Таблица 121

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

Диапазон корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, составляет: 11,3-12,5%.

Для оценки принимаем значение интервала равного: 11,9%

### Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г., Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, Возможность модификации – допускается [https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_region\\_2021](https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_region_2021)

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

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

Рассчитывается корректировка по формуле:

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

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

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

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

Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ)		
Алфавитный указатель	Наименование города	Индекс города
А	Андреевка	0,70
	Андреевка	0,80
Б	Балашинка	0,79
	Бронницы	0,51
В	Видное	0,93
	Воскресенск	0,36
	Волоколамск	0,37
Д	Деревенский	0,88
	Дедовск	0,68
	Дмитров	0,56
	Долгопрудный	1,01
	Домодедово	0,79
	Павловский Посад	0,42
П	Пересвет	0,41
	Подольск	0,78

**Таблица 9 Расчет корректировки на местоположение**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Местоположение</b>	Московская область г. Климовск	Домодедовский район рядом с Шахово	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория
<b>Ближайший город</b>	Подольск	Домодедово	Домодедово	Подольск
Индекс города	0,78	0,79	0,79	0,78
Корректировка		-1,27%	-1,27%	0,0%

### Удаленность от МКАДа

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

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

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги 1-3 и объект оценки находятся в диапазоне от 20-40 км от МКАДа

Корректировка не требуется.

### Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: от 250-500 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 570, 123, 580 сот.

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

Таблица 33

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

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

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	от 250-500	570	123	580
Общая площадь, га	От 2,5-5	5, 7	1,23	5,8
Коэффициент	1	1,14	0,87	1,14
Корректировка		+14%	-13%	+14%

### Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

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

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

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

Корректировка не требуется.

### Категория земель, разрешенное использование

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

### Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги предложены к продаже в августе 2021 года. Корректировка не требуется.

### Инженерные коммуникации

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 71<sup>16</sup>

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

Таблица 11

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Инженерные коммуникации</b>	По границе	По границе	По границе	По границе
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_{\text{Э}} * K_{\text{В}} * K_{\text{К}} * K_{\text{Г}}$				
Корректировка = $(C_{\text{а}} / C_{\text{оо}} - 1) * 100\%$				

**Веса аналогов**

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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



**Расчет справедливой стоимости земельного участка общей площадью от 250-500 соток**

**Таблица 12**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		51 300 000	15 450 000	55 000 000
Источник информации			<a href="https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-57-ga-pod-promyshlennoskladskoy-kompleks-shahovo">https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-57-ga-pod-promyshlennoskladskoy-kompleks-shahovo</a>	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_123_ga_promnaznacheniya_1954890908">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_123_ga_promnaznacheniya_1954890908</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252018742/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252018742/</a>
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		51 300 000	15 450 000	55 000 000
Общая площадь, сот.	сот	от 250-500	570	123	580
Цена за ед. площади	руб/сот		90 000	125 610	94 828
<b>Корректировки</b>	<b>( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)</b>				
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		90 000	125 610	94 828
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		90 000	125 610	94 828
<b>Торг</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная цена	руб/сот		79 290,00	110 662,41	83 543,47
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		август 2021	август 2021	август 2021	август 2021
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		79 290,00	110 662,41	83 543,47
<b>Местоположение</b>		Московская область г. Климовск	Домодедовский район рядом с Шахово	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория
<b>Ближайший город</b>		Подольск	Домодедово	Домодедово	Подольск
Корректировка	%		-1,27%	-1,27%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	109 257,00	83 543,47
<b>Удаленность от МКАД</b>		23 км	37 км	29 км	20 км

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	109 257,00	83 543,47
<b>Физические характеристики</b>					
Общая площадь, сот.	сот	от 250-500	570	123	580
Корректировка	%		0%	-24%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	83 035,32	83 543,47
<b>Назначение</b>		склады	для размещения промышленного предприятия или складского комплекса	производственная деятельность (для размещения промышленных объектов)	под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок ВРИ-склады
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	83 035,32	83 543,47
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	По границе	по границе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	83 035,32	83 543,47
<b>Обременения ( ограничения)</b>		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		78 283,02	83 035,32	83 543,47
<b>Количество корректировок</b>			2	3	1
<b>1/ n</b>			0,5	0,3333333	1
<b>Сумма (1/ n)</b>			1,8333333		
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,2727273	0,1818182	0,5454545
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/сот		82 016,41		
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/кв.м		820,16		

## Объяснение вносимых корректировок:

### Поправка на цену предложения:

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным *Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.253*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

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

Таблица 121

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

Диапазон корректировки для земельных участков под индустриальную застройку, составляет: 11,3-12,5%.

Для оценки принимаем значение интервала равного: 11,9%

### Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г., Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, Возможность модификации – допускается [https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_region\\_2021](https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_region_2021)

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

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

Рассчитывается корректировка по формуле:

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

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

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

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

Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ)		
Алфавитный указатель	Наименование города	Индекс города
А	Андреевка	0,70
	Андреевка	0,80
Б	Балашиха	0,79
	Бронницы	0,51
В	Видное	0,93
	Воскресенск	0,36
	Волоколамск	0,37
Д	Дерзюнский	0,88
	Дедовск	0,68
	Дмитров	0,56
	Долгопрудный	1,01
	Домодедово	0,79
	П	Павловский Посад
	Пересвет	0,41
	Подольск	0,78

**Таблица 13 Расчет корректировки на местоположение**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Местоположение</b>	Московская область г. Климовск	Домодедовский район рядом с Шахово	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория
<b>Ближайший город</b>	Подольск	Домодедово	Домодедово	Подольск
Индекс города	0,78	0,79	0,79	0,78
Корректировка		-1,27%	-1,27%	0,0%

#### Удаленность от МКАДа

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

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

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги 1-3 и объект оценки находятся в диапазоне от 20-40 км от МКАДа

Корректировка не требуется.

#### Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: от 500-1000 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 570, 123, 580 сот.

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

Таблица 33

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

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

Таблица 14

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	от 500-1000	570	123	580
Общая площадь, га	От 5-10	5, 7	1,23	5,8
Коэффициент	1	1	0,76	1
Корректировка		0%	-24%	0%

### Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

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

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

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

Корректировка не требуется.

### Категория земель, разрешенное использование

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

### Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги предложены к продаже в августе 2021 года. Корректировка не требуется.

### Инженерные коммуникации

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 71<sup>16</sup>

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

Таблица 15

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Инженерные коммуникации</b>	По границе	По границе	По границе	По границе
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_{\text{Э}} * K_{\text{В}} * K_{\text{К}} * K_{\text{Г}}$				
Корректировка = $(C_{\text{а}} / C_{\text{оо}} - 1) * 100\%$				

**Веса аналогов**

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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

### 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: 101 250 000 рублей

В том числе:

**Таблица 16**

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5=4*3</b>	<b>6=5 округленно</b>
<b>Кадастровый №</b>	<b>Ближайший н. п.</b>	<b>Площадь, кв. м.</b>	<b>Справедливая стоимость, руб./кв. м.</b>	<b>Справедливая стоимость, руб.</b>	<b>Справедливая стоимость, Округленно, без учета НДС, руб.</b>
50:56:0030503:2010	Климовск	24 066+/-54	1 076,50	25 907 049,00	25 910 000
50:56:0030503:2011	Климовск	30 399+/-61	934,73	28 414 857,27	28 410 000
50:56:0030503:2012	Климовск	57 220+/-84	820,16	46 929 555,20	46 930 000
Итого				101 251 461,47	101 250 000

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 17

Таблица 17

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	101 250 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий<sup>9</sup>. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 18

	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 19:

Таблица 19

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

<sup>9</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".



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

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

**Таблица 20**

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

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

**101 250 000**

*(Сто один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей, без учета НДС<sup>10</sup>*

*В том числе:*

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, Округленно руб.
50:56:0030503:2010	Климовск	24 066+/-54	25 910 000
50:56:0030503:2011	Климовск	30 399+/-61	28 410 000
50:56:0030503:2012	Климовск	57 220+/-84	46 930 000
Итого			101 250 000

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

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

<sup>10</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

## **6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

### **6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

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

### **6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

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

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация,

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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



(Поталова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Светлаков Василий Иванович**



(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.



**ПОЛИС № 022-073-005738/20**

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

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

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

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»

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

  
(Милорадова Т.М.)  
М.П.  
«07» сентября 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

  
(Светлаков В.И.)  
М.П.  
«07» сентября 2020г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022817-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ», Москва, 2017 г. - 150 экз.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ  
ЗАКАЗЧИКОМ.**

Межмуниципальный отдел по Подольскому и Чеховскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
подпись заместителя органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
7 июля 2021г.			
Кадастровый номер:	50-56:0030503:2010		
Номер кадастрового квартала:	50-56:0030503		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерция, Московская область, городской округ Подольск, г. Подольск, мкр. Климовск		
Площадь:	24066 +/- 54		
Кадастровая стоимость, руб.:	155225.7		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50-56:0030503:1589		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	склады		
Сведения о кадастровом инженере:	образованном 3 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50-56:0030503:1589, расположенного Московской область, г. Климовск		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		



**Государственный  
регистратор**

полное наименование должности

БОГДАНОВА М.А.

инициалы, фамилия

Подпись  
М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов вышест.: 9
7 июля 2021г.	50:56:0030503:2010		
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2010		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:56-6.4 от 04.07.2014. Ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объект выбросов (размещения) отходов, жидкотопливные фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (аэродрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (аэродрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (аэродрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (аэродрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (аэродрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовывается с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид наименования: Зона с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦН1-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7258/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10. дата решения: 14.10.2016, номер решения: 11-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 11. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Росси́нская Федерация</p>		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
<b>Государственный регистратор</b>			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
7 июля 2021г.	Кадастровый номер:	50:56:0030503:2010	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	



Государственный

регистратор

полное наименование должности

БОГДАНОВА М.А.  
инициалы, фамилия

КОДЛЕС

М.П.

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
7 июля 2021г.	Всего разделов: 5
Кадстровый номер:	Всего листов выписки: 9
50:56:0030503:2010	
Особые отметки:	<p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:56:0030503:1588. Сведения об ограниченных правах на объект недвижимости, обремененных данным объектом, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): отграничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2021; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межквальному земельным участкам от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройГрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройГрест"; инструкция по производству работ в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодево"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территории-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер: письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7258/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер: «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Правительство РФ; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Российская Федерация. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> <p>Получатель выписки: Феделин Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: 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", ИНН: 7718581523</p>



Государственный

регистратор

полное наименование должности

подпись

М.П.

инициалы, фамилия

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

Земельный участок		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 9	
Лист № 1 раздела 2		Всего разделов: 5			
7 июля 2021 г.					
Кадастровый номер:		50:56:0030503:2010			
Вид объекта недвижимости					
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реитинг "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:56:0030503:2010-50/215/2021-1 13.04.2021 16:22:12		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано		
4	4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 13.04.2021 16:22:12 50:56:0030503:2010-50/215/2021-2 Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027 с 27.10.2011 по 01.05.2027 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658 Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал", выдан 27.10.2011		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		Изменения и дополнения №5 вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитинг "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прагма Капитал", № 2232-94195228, выдан 14.10.2014 данные отсутствуют данные отсутствуют		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано		
<b>Государственный регистратор</b>					
полное наименование должности		БОИ ДАЛОВА Ж.А.		подпись, фамилия	



Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
7 июля 2021г.		50-56:0030503:2010	
Кадастровый номер:		данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Государственный

регистратор

полное наименование должности



В.И. Давыдов М.А.

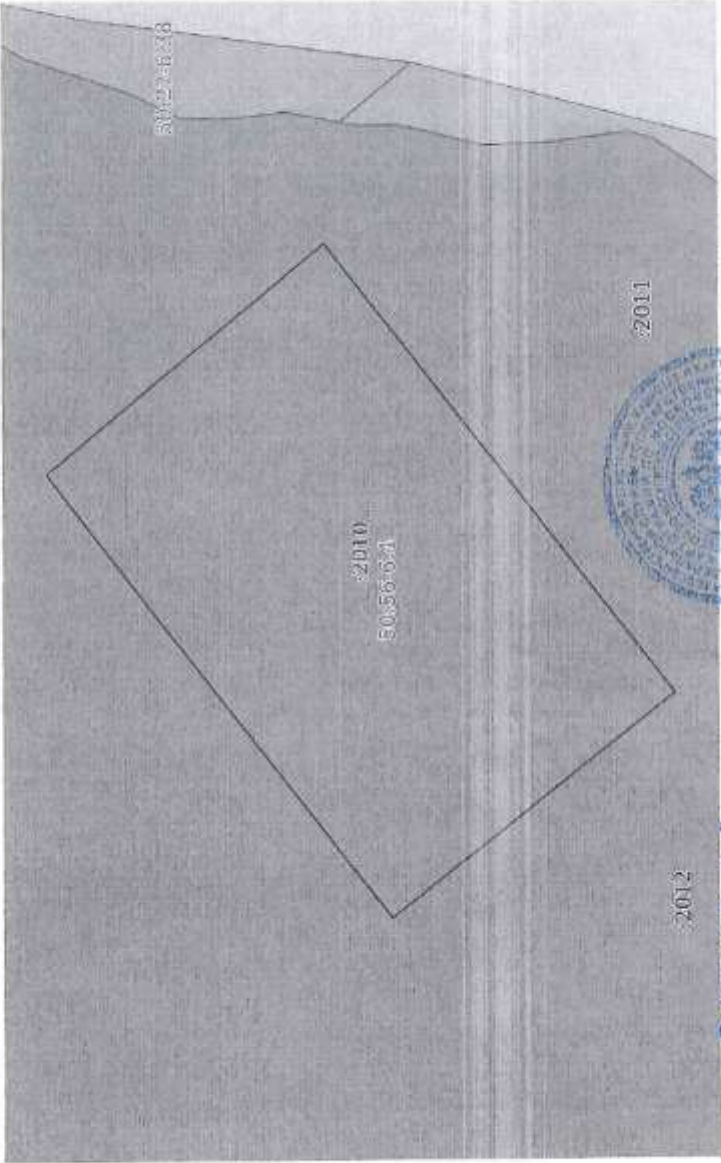
инициалы, фамилия

подпись

М.П.



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

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
7 июля 2021г.	
Кадастровый номер: 50:56:0030503:2010	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:2000	Государственный регистратор Уполномоченное лицо
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	ВИТЯКОВА М.А. подпись, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
7 июля 2021г.			
Кадстровый номер: 50:56:0030503:2010			

№ п/п	Номер точки начальной точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
				Описание закрепления на местности	Кадстровые номера смежных участков	
1	2	3	5	6	7	8
1	1.1.1	140°38.2'	48.31	данные отсутствуют	50:56:0030503:2011	адрес отсутствует
2	1.1.2	231°51.0'	195.35	данные отсутствуют	50:56:0030503:2011	адрес отсутствует
3	1.1.3	321°50.8'	124.03	данные отсутствуют	50:56:0030503:2012	адрес отсутствует
4	1.1.4	51°51.0'	192.73	данные отсутствуют	50:56:0030503:2012	адрес отсутствует
5	1.1.5	140°38.2'	75.74	данные отсутствуют	50:56:0030503:1588	данные отсутствуют

Государственный регистратор

полное наименование должности



подпись

М.П.

инициалы, фамилия

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5
7 июля 2021 г.		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 50:56:0030503:2010		

Сведения о характерных точках границ земельного участка			Средняя квадратичная погрешность определенных координат характерных точек границ земельного участка, м
Номер точки	Координаты, м		
	X	Y	S
1	426028.05	2193029.08	0.1
2	425990.7	2193059.72	0.1
3	425870.03	2192906.1	0.1
4	425967.56	2192829.48	0.1
5	426086.61	2192981.04	0.1
1	426028.05	2193029.08	0.1

Сведения о характерных точках границ земельного участка  
Система координат МСК-50

Описание закрепления на местности  
4  
Закрепление отсутствует  
Закрепление отсутствует  
Закрепление отсутствует  
Закрепление отсутствует  
Закрепление отсутствует



Государственный регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>[Signature]</i>	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 12
7 июля 2021г.		
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2011	
Номер кадастрового квартала:	50:56:0030503	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, мкр Климовск	
Площадь:	30399 +/- 61	
Кадастровая стоимость, руб.:	196073.55	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:56:0030503:1589	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Виды разрешенного использования:	СЕЛАЗДА	
Сведения о кадастровом инженере:	образованном 3 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:56:0030503:1589, расположенного Московской область, г. Климовск	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	



Государственный регистратор

БОГЛАНОВА М.А.

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего листов выписки: 12	
7 июля 2021г. Кадастровый номер:	50:56:0030503:2011
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с кадастровым номером 50:56:0030503:2011. В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отвалов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (аэродрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (аэродрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (аэродрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (аэродрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (аэродрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид наименования: Зона с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест".</p> <p>2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест".</p> <p>3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИИ-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово".</p> <p>4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России.</p> <p>5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации.</p> <p>6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест".</p> <p>7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС/01-01-7258/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ.</p> <p>10. дата решения: 14.10.2016, номер решения: 11-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра.</p> <p>11. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Российская Федерация.</p> <p>данные отсутствуют.</p>
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	
полное наименование должности	регистратор
полное наименование должности	регистратор
инициалы, фамилия	Иванов И.А.

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
7 июля 2021г.			
Кадастровый номер: 50:56:0030503:2011			
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о приватизации акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		



**Государственный  
регистратор**

полное наименование должности

БОГДАНОВА М.А.

инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12.
7 июля 2021г. Кадастровый номер:	50:56:0030503:2011	
Особые отметки:	<p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:56:0030503:1588. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2021; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межвидовому земельным участкам от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ШИ-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Привокзальная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС/01-01-7258/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Правительство РФ; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Российская Федерация.</p>	
Получатель выписки:	<p>Федации Виктор Викторович (представитель правообладателя).          Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал"          Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Крысьгорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", ИНН: 7718581523</p>	



Государственный

регистратор

полное наименование должности

БАГДАДОВА М.А.

ИНДИВИДУАЛЬ, ФАМИЛИЯ

ПОДПИСЬ

М.П.

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
7 июля 2021 г.			
Кадастровый номер: 50:56:0030503:2011			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реинв. "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:56:0030503:2011-50/215/2021-1 13.04.2021 16:22:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
4.1	вид:		13.04.2021 16:22:12
	дата государственной регистрации:		50:56:0030503:2011-50/215/2021-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027 с 27.10.2011 по 01.05.2027
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Трагма Капитал", выдан 27.10.2011
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №5 вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реинв. "Красногорье" под управлением ООО "УК "Трагма Капитал", № 2232-94195228, выдан 14.10.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
<b>Государственный</b>			
		<b>регистратор</b>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		БОГДАНОВА И.А. М.П.	





Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 12	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
7 июля 2021г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030503:2011	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражения в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



БОУЛАНГА М.А.

Государственный

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
7 июля 2021г.			
Кадастровый номер: 50:56:0030503:2011			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000			
Государственный регистратор			
полное наименование должности		подпись	
		ИПЧЕНКО А.А.	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
7 июля 2021г.			
Кадастровый номер: 50:56:0030503-2011			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
	начальная	конечная					7	8
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	194°9.0'	114.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	208°12.1'	74.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	225°50.5'	29.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	225°47.8'	8.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	270°41.0'	36.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	321°51.1'	143.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	51°51.0'	195.35	данные отсутствуют	50:56:0030503:2012	адрес отсутствует	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	320°38.2'	48.31	данные отсутствуют	50:56:0030503:2010	адрес отсутствует	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	81°11.5'	32.52	данные отсутствуют	50:56:0030503:1588	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	140°38.2'	62.14	данные отсутствуют	50:27:0020727:70	адрес отсутствует	адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.1	140°38.3'	32.02	данные отсутствуют	50:27:0020727:70	адрес отсутствует	адрес отсутствует



Государственный  
 регистратор

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

БОГДАНОВА М.А.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
7 июля 2021г.			
Кадастровый номер: 50:56:0030503:2011			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	
	X	Y		4
1	425960.23	2193120.94	Закрепление отсутствует	0.1
2	425849.05	2193092.91	Закрепление отсутствует	0.1
3	425783.11	2193057.55	Закрепление отсутствует	0.1
4	425762.66	2193036.49	Закрепление отсутствует	0.1
5	425756.98	2193030.65	Закрепление отсутствует	0.1
6	425757.41	2192994.56	Закрепление отсутствует	0.1
7	425870.03	2192906.1	Закрепление отсутствует	0.1
8	425990.7	2193059.72	Закрепление отсутствует	0.1
9	426028.05	2193029.08	Закрепление отсутствует	0.1
10	426033.03	2193061.22	Закрепление отсутствует	0.1
11	425984.99	2193100.63	Закрепление отсутствует	0.1
1	425960.23	2193120.94	Закрепление отсутствует	0.1



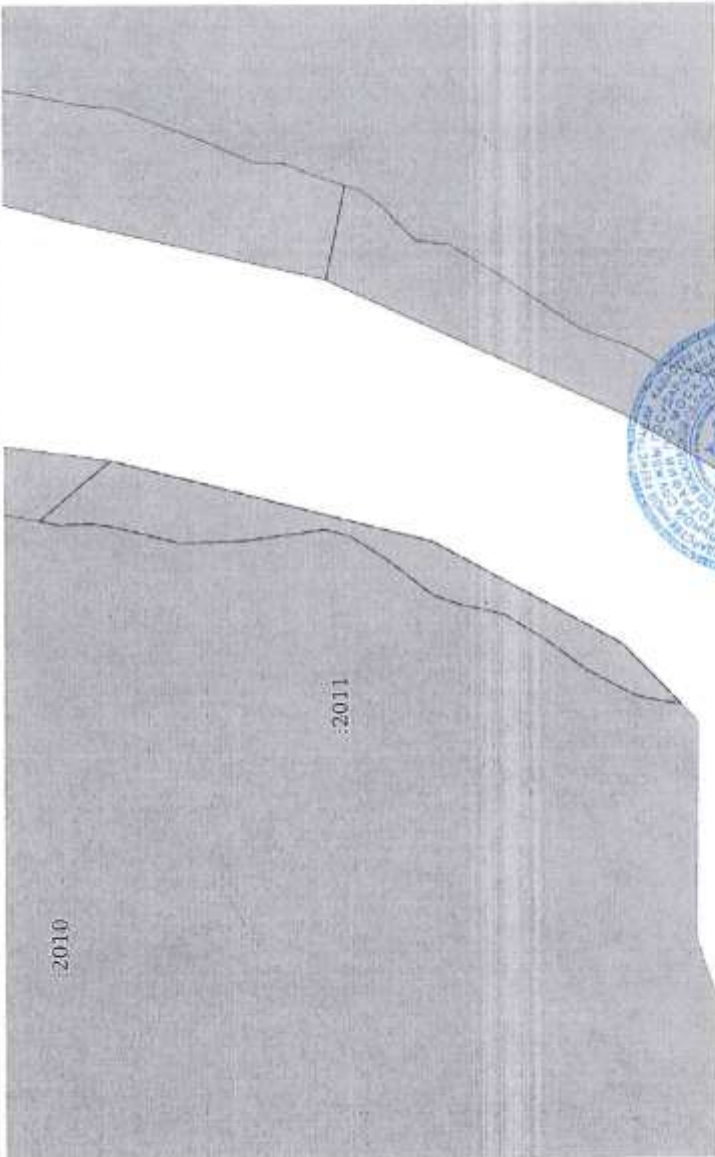
Государственный регистратор

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ

ГОСДРЕВОДА М-А  
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

родился М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов разделов: 4; 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
7 июля 2021г.			
Кадастровый номер: 50-56-0030503-2011			
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 50-56-0030503-2011/1			
			
Масштаб 1:2000		Наличие обременения:	
		Государственный регистратор	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		ИНЦИПЯЛЫ, Фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
7 июля 2021 г.			
Кадастровый номер: 50:56:0030503:2011			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3.	
50:56:0030503:2011/1	3012	данные отсутствуют	



Государственный  
регистратор

БОГДАНОВА И.А.

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписок: 11
15.07.2012г.			
Кадастровый номер:	50:56:0030503/2012		
Номер кадастрового квартала:	50:56:0030503		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, г. Подольск, мкр. Клиновск		
Площадь:	57220 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	369069		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:56:0030503/1589		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	Производственная деятельность		
Сведения о кадастровом индексе:	образован из земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:56:0030503/1589, расположенного в Московской области, г. Клиновск		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

Государственный  
регистратор



А.В. Башкин

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписок: 11
15.07.2012г.			
Кадастровый номер:	50:56:0030503/2012		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:56:6/4 от 04.07.2014, ограничено использована земельный участок в пределах зоны. В пределах природоохранной территории запрещается прокатирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов жилищного и индивидуального жилищного строительства в иных объектах, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в воздушных воздушных полетах на расстоянии до 30 км, а вне полос воздушных полетов - до 15 км от контрольной точки коридора объекты выработки (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому воздействию птиц. В пределах границ района аэродрома (аэродрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (аэродрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (аэродрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радионавигационных средств (авиационных объектов); в) факельных устройств для авиационного сжигания образцовых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (аэродрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (аэродрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии. Зона с особыми условиями использования территории - Приоритетная территория аэродрома Москва (Домодево), тип: Ограниченная зона транспорта, номер: 6/а, решение: 1, дата решения: 24.02.2014, номер решения: 6/а, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2, дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3, дата решения: 11.05.2011, номер решения: ДН1-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодево" 4, дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5, дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Промгосстрой России 6, дата решения: 22.04.2014, номер решения: 6/а, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый индекс 7, дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7258/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8, дата решения: 22.04.2014, номер решения: 6/а, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый индекс 9, дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10, дата решения: 14.10.2016, номер решения: П-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 11, дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Российская Федерация		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иных объектов, земель:	данные отсутствуют		


Государственный  
регистратор



А.В. Башкин

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок внх объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего страниц: 6	Всего листов выписки: 11
15.07.2021г.			
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2012		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердлен проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного оврага о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:56:0030503:1588. Сведения об ограничении права на объект недвижимости, обременения данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид обременения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2021; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по изъятию земельных участков от 24.02.2014 № 6/н выдан: ООО "СтройТранс" (ИНН 50/010/001000) на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "Сиреневый сад", инструкция по арендодателю полетов в районе аэродрома от 11.05.2019 № 118/19 выдан: ООО "Сиреневый сад", инструкция по арендодателю полетов в районе аэродрома от 11.05.2019 № 118/19 выдан: ООО "Сиреневый сад", Международный аэропорт Домодедово", «ОРИДКО УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243		
подпись должностного лица			А.В. Башкин инициалы, фамилия

Земельный участок внх объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего страниц: 6	Всего листов выписки: 11
15.07.2021г.			
Кадастровый номер:	50:56:0030503:2012		
Получатель выписки:	<p>выдан: Минтранс России, ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации, ОБЪЕЗДНАЯ СХЕМА. Зем с особыми условиями использования территорий-Приаэродронная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № 6/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС/101-01-7258/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, карта (План) от 22.04.2014 № 6/н выдан: Кадастровый инженер; «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-03 выдан: Правительство РФ, об изъятии земель технических объектов от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестр; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-03 выдан: Российская Федерация. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> <p>Федина Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени жителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прогна Капитал" Д.У. Зарыским паевым инвестиционным фондом реальным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прогна Капитал", 7718581523</p>		
подпись должностного лица			А.В. Башкин инициалы, фамилия




Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
15.07.2021г.			
Кадастровый номер:		50-56-0030503-2012	
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом регион "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 50-56-0030503-2012-50/215/2021-1, 13.04.2021 16:22:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.04.2021 16:22:12	
	номер государственной регистрации:	50-56-0030503-2012-50/215/2021-2	
	сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027 с 27.10.2011 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЭПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прага Капитал" выдан 27.10.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения в документе №5 вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом регион "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прага Капитал", № 2222-94195228, выдан 14.10.2014	
	сведения об управлении залогом и о докоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия и залогом строительства:	не зарегистрировано	
<b>Государственный регистратор</b>		А.В. Башкин	
полное наименование должности		подпись, фамилия	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
15.07.2021г.			
Кадастровый номер:		50-56-0030503-2012	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении и отмене регистрации зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Прекращение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
<b>Государственный регистратор</b>		А.В. Башкин	
полное наименование должности		подпись, фамилия	



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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
15.07.2021г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030503:2012	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000	Государственный регистратор	Инициалы, фамилия	А.В. Башкин
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 11	
15.07.2021г.							
Кадастровый номер:				50:56:0030503:2012			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной конечная		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	51°51,0'	383,74	данные отсутствуют	50:56:0030503:1584	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	140°37,7'	40,01	данные отсутствуют	50:56:0030503:1588	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	231°51,0'	192,73	данные отсутствуют	50:56:0030503:2010	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	141°50,8'	124,03	данные отсутствуют	50:56:0030503:2010	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	141°51,1'	143,21	данные отсутствуют	50:56:0030503:2011	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	270°40,7'	37,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	251°48,8'	87,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	261°35,8'	66,99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	234°20,2'	24,26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	321°59,7'	56,44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	50:56:0030503:1963	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	321°53,1'	72,14	данные отсутствуют	50:56:0030503:1964	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	322°6,8'	70,28	данные отсутствуют	50:56:0030503:1964	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.1	321°55,7'	13,36	данные отсутствуют	50:56:0030503:1964	данные отсутствуют

Государственный регистратор	Инициалы, фамилия	А.В. Башкин
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11	
15.07.2021г.				
Кадастровый номер:		50:56:0030503:2012		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК-50				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	425880.5	2192653.89	Закрепление отсутствует	0.1
2	426117.54	2192955.66	Закрепление отсутствует	0.1
3	426086.61	2192981.04	Закрепление отсутствует	0.1
4	425967.56	2192829.48	Закрепление отсутствует	0.1
5	425870.05	2192966.1	Закрепление отсутствует	0.1
6	425757.41	2192994.56	Закрепление отсутствует	0.1
7	425757.86	2192956.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	425729.62	2192874.2	Закрепление отсутствует	0.1
9	425719.83	2192807.93	Закрепление отсутствует	0.1
10	425713.28	2192784.57	Закрепление отсутствует	0.1
11	425757.73	2192749.82	Закрепление отсутствует	0.1
12	425814.51	2192705.29	Закрепление отсутствует	0.1
13	425869.98	2192662.13	Закрепление отсутствует	0.1
1	425880.5	2192653.89	Закрепление отсутствует	0.1

**Государственный регистратор**  
лицензия на осуществление деятельности



**А.В. Башкин**  
инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
15.07.2021г.			
Кадастровый номер:		50:56:0030503:2012	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Всего	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-04-13; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ на земельных участках от 24.02.2014 № 6/а выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенных срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по проведению работ в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИИ-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ИЮРИДИЧЕСКОЕ УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЪОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № 6/а выдан: Кадастровый выкуп, письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7258/4 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.06.2014 № 6/а выдан: Кадастровый выкуп; об государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Правительство РФ; об воздушных транспортных средствах от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФАП Росреестра; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Российская Федерация; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов жилищного и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выхлопов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому привлечению птиц. В пределах границ района аэродрома (аэродрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (аэродрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (аэродрома); линии связи и электросредств, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;а) экранированных объектов; б) фазельных устройств для аварийного свечения (сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной массы выброса планшета);д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к загрязнению атмосферы в районе аэродрома (аэродрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (аэродрома), если их высота превышает 50 м, согласовывается с территориальными органами Федерального агентства воздушного транспорта. Регистрационный номер границ: 50:56-6-4; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид: Вид 1/а; по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона</p>	
<b>Государственный регистратор</b> лицензия на осуществление деятельности			
		<b>А.В. Башкин</b> инициалы, фамилия	

Лист 11			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
15.07.2021г.			
Единственный номер:		50:36:0030503:2012	
г.Троицк, Московская обл.			

	<b>А.В. Башкин</b> <small>инициалы, фамилия</small>
подпись уполномоченного должностного лица	подпись, фамилия

## СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ АНАЛОГ 1

The image displays two screenshots of the KupiZemli website. The top screenshot shows a satellite map of a property with a price tag of 51,300,000 RUB. The bottom screenshot shows the text description of the property, including its location and potential uses.

**Скриншот 1 (Верхняя часть):**

- Логотип: KupiZemli
- Кнопка: [Заказать обратный звонок](#)
- Поиск:
- Цели использования
- Категории/ВРИ
- Шоссе/Направления
- Районы
- Кнопка: [Добавить участок](#)
- Карта: Спутниковый снимок с выделенным участком. Кнопки: [Перейти к участку](#), [Скрыть](#)
- Панель информации:
  - Направление: К/т, Киевское 37 км, Домодедовский район район с. Шарапово
  - Категории / ВРИ: ЗП / ПЗС
  - Рекомендуемые цели использования: Промышленно-складской комплекс, Завод/промышленное предприятие
  - Площадь, га: 5,7
  - Кладенный статус: Собственность
  - Стоимость: **51 300 000 Р** (-60 000 Р за сотку)

**Скриншот 2 (Нижняя часть):**


- Логотип: KupiZemli
- Кнопка: [Заказать обратный звонок](#)
- Поиск:
- Цели использования
- Категории/ВРИ
- Шоссе/Направления
- Районы
- Кнопка: [Добавить участок](#)
- Карта: Спутниковый снимок с выделенным участком. Кнопки: [Перейти к участку](#), [Скрыть](#)
- Описание участка:
  - Заголовок: [Участок под склад](#)
  - Текст: В 37 км от МКАД по Киевскому направлению продается земельный массив общей площадью 5,7 га. На него примыкает к населенному пункту Шарапово Домодедовского района. Коммунация проходит по границе. Рельеф ровный. К участку ведет асфальтированный подъезд. Возможно разделение и продажа частями.
  - Текст: Актуально использовать для размещения промышленного предприятия или складского комплекса.
- Форма заявки:
  - Заголовок: **Оставить заявку или Задать вопрос**
  - Имя:
  - Телефон:
  - Почта:
  - Комментарий:
  - Кнопка: [Оставить заявку](#)
- Ссылка: [Похожие участки в пределах 10 км.](#)

## АНАЛОГ 2

Домоделово - подмосковность Завольные участки Бульвары Промышленности

### Участок 1,23 га (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 4 июля в 22:22



15 450 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф Подробнее

Показать телефон +7 916 000 33 04

Написать сообщение


АИ \* Виза Платир \* Агентство На Авито с ноября 2012 Завершено 43 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Попович Андрей Юрьевич

№ 1954800008 +7 916 000 33 04




ЗАКАЖИ MAX ИММАЛЬНОЕ КОМБО И ПОЛУЧИ КРУТЫЕ ПРИЗЫ!

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

21°C Солнечно 46 РЭС 8:34 07.07.2021

Площадь: 123 сот. Расстояние от МКАД: 29 км

Московская область, Домоделово, микрорайон Белые Столбы Новокаширское шоссе, 29 км [Скрыть карту](#)



15 450 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф Подробнее

Показать телефон +7 916 000 33 04

Написать сообщение

АИ \* Виза Платир \* Агентство На Авито с ноября 2012 Завершено 43 объявления


4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Попович Андрей Юрьевич

№ 1954800008 +7 916 000 33 04

Продается земельный участок общей площадью 12,300 кв. м., Московская область, г. Домоделово, мкр. Белые Столбы. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: производственная деятельность (для размещения промышленных объектов). Есть все коммуникации: свет, вода (по границе), газ в 100 метрах, на участке уже имеется коллектор. Крупноподвижный подъезд. Удобная транспортная доступность: рядом развязка с прямым выездом на автомагистраль, трасса М4 Дюна, Каширское шоссе, Симферопольское шоссе. Все вопросы по телефону, звоните!

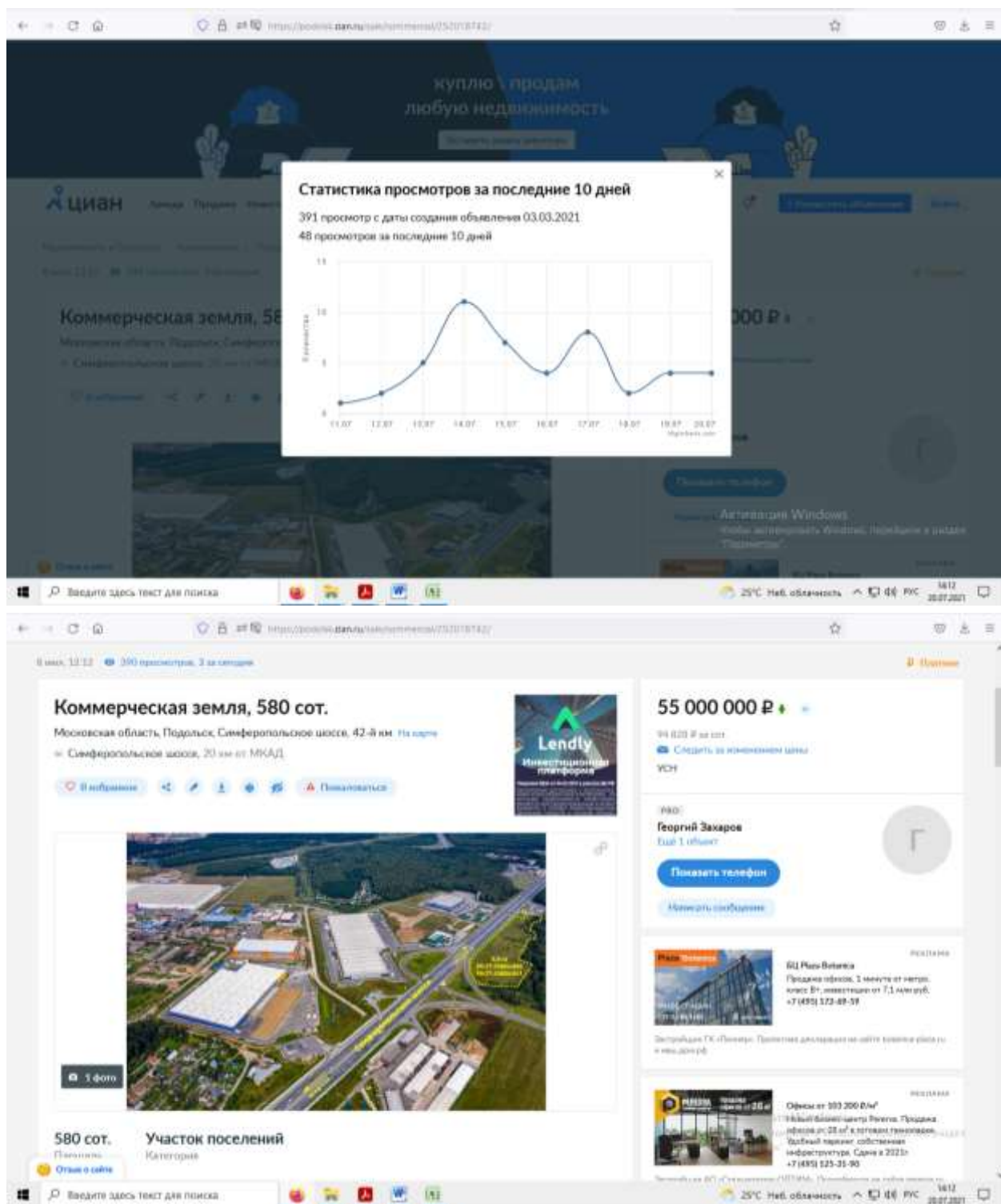


ЗАКАЖИ MAX ИММАЛЬНОЕ КОМБО И ПОЛУЧИ КРУТЫЕ ПРИЗЫ!

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

21°C Солнечно 46 РЭС 8:34 07.07.2021

### АНАЛОГ 3



Фотопанорама (1) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

**580 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

Участок общей площадью 5,8 га на первой линии Симферопольского шоссе, Категория земель: Земля населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок. Кадастровый номер: 50:27:20806:041. Участок ровный, Идеально подходит под размещение придорожных объектов. Данное объявление от собственника без посредников.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	55 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	949 Р за кв.м	Тип сделки	Свободная продажа

[Улучшить условия](#) [Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#) Нет

55 000 000 Р ↑  
94 028 Р за сот

ИП:  
**Георгий Захаров**  
Тип 1 объект

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**Офисы от 195 000 Р/кв.м**  
Продажа готовых офисов от 36 кв.м в здании на Мясной улице в DM TOWER. Класс А, парковка своя, поэтажи 4 м, круглосуточная охрана 24/7. +7 (495) 525-92-91  
Защита ООО «DM Tower». Подробнее о проекте на сайте [www.dmtower.ru](#)

**Новый бизнес центр Ренессанс**  
Продажа офисов и дupleксов от 103 200 Р/кв.м в готовом здании. Площадь от 20 кв.м. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021. +7 (495) 525-25-90  
Защита АО «Синтектрон» (ИП) ИИ. Подробнее о проекте на сайте [www.synectron.ru](#)

25°C Неб. облачность 14/9 20.07.2021

Фотопанорама (1) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

**580 сот.** **Склады**

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Подольск, Симферопольское шоссе, 42-й км  
от Симферопольского шоссе, 20 км от МКАД

[Показать район](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

55 000 000 Р ↑  
94 028 Р за сот

ИП:  
**Георгий Захаров**  
Тип 1 объект

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**Офисы от 195 000 Р/кв.м**  
Продажа готовых офисов от 36 кв.м в здании на Мясной улице в DM TOWER. Класс А, парковка своя, поэтажи 4 м, круглосуточная охрана 24/7. +7 (495) 525-92-91  
Защита ООО «DM Tower». Подробнее о проекте на сайте [www.dmtower.ru](#)

**Новый бизнес центр Ренессанс**  
Продажа офисов и дupleксов от 103 200 Р/кв.м в готовом здании. Площадь от 20 кв.м. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021. +7 (495) 525-25-90  
Защита АО «Синтектрон» (ИП) ИИ. Подробнее о проекте на сайте [www.synectron.ru](#)

25°C Неб. облачность 14/9 20.07.2021