



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

**Отчет №3 – 11/12-20/2319  
ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Россия, Московская область,  
г. Подольск, д. Коледино

**Дата оценки:  
23 декабря 2020 года  
Дата составления отчета:  
23 декабря 2020 года**

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

Исполнитель: **ЗАО ИКФ «КонС»**

Москва, 2020

## Сопроводительное письмо

23 декабря 2020 г.  
г. Москва,  
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №790 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 земельный участок, находящийся по адресу: Россия, Московская обл. Подольский р-он, Лаговское/п. вблизи д. Коледино, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) - 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 оценки актива Закрытого Паевого Фонда.

**Дата оценки:** 23 декабря 2020 г.

Объект оценки представляет собой:

1. Земельный участок, общей площадью: 2 710+/-18 кв.м. Категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. Кадастровый номер: 50:27:0020709:2319

Местоположение: Московская область, г. Подольск, д. Коледино

Объект оценки не находится 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, общей площадью: 2 710+/-18 кв.м. Категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. Кадастровый номер: 50:27:0020709:2319 Местоположение: Московская область, г. Подольск, д. Коледино
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости с целью оценки актива Закрытого Паевого Фонда.
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:	Общая долевая собственность №50:27:0020709:2319-50/027/2019-4 от 24.12.2019 г.

	на основании Выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 24 декабря 2019 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
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 №790 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	23 декабря 2020 года
Дата оценки	23 декабря 2020 года
Дата составления отчета	23 декабря 2020 года
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.
<b>Результаты оценки с применением:</b>	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	810 000рублей
Доходный	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	<b>810 000рублей</b>

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

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и

профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

### **Заявление о соответствии**

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы 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 predetermined 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 проведенных расчетом, с учетом условий принятых в отчете об оценке, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки на 23 декабря 2020 года составляет:**

**810 000**

**(Восемьсот десять тысяч ) рублей, без учета НДС<sup>1</sup>**

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 .....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	21
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	61
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	61
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	61
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	67
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	70
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	70
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ .....	71
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ .....	71
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	86
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	88
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	89

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №790 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. Земельный участок, общей площадью: 2 710+/-18 кв.м. Категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности. Кадастровый номер: 50:27:0020709:2319 Местоположение: Московская область, г. Подольск, д. Коледино
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность №50:27:0020709:2319-50/027/2019-4 от 24.12.2019 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 24 декабря 2019 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность №50:27:0020709:2319-50/027/2019-4 от 24.12.2019 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 24 декабря 2019 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: №50:27:0020709:2319-50/027/2019-2 от 24.12.2019 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» ИНН: 7718581523 Сервитут ( см. описание сервитутов на стр.17,19 данного отчета)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях оценки актива Закрытого Паевого Фонда.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях оценки актива Закрытого Паевого Фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой 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))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	23 декабря 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты.</p> <p>Оценка производится при следующем допущение:  На дату оценки он не обеспечен коммуникациями.  На земельные участки накладывается сервитут. Согласно нему, объекты оценки используются для прохода и проезда к соседним земельным участкам. ( см. описание сервитута на стр.17,19 данного отчета)</p> <p>Произвести оценку земельного участка, как земли общего пользования. Земельный участок используется для организации подъездных путей к другим земельным участкам. Что подтверждается его конфигурацией.</p>

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

#### Сведения о заказчике

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

**Полное наименование:**

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

**Краткое наименование:**

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

**Юридический адрес:**

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

**Адрес местонахождения:**

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

**Почтовый адрес:**

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 30101810600000000685

### Сведения об оценщике

#### Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

<p><b>Состав оценщиков</b> Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Срок действия Квалификационного аттестата продлен до 18 марта 2021 года. Согласно ПРИЛОЖЕНИЯ № 7 пункта 5 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440"О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году" Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г. ; на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru</p>
<p><b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b></p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020.</p>



	Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
<b>Страхование профессиональной деятельности</b>	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005738/20. 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, содержащееся 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.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.
- Оценка производится при следующем допущение:
- На дату оценки он не обеспечен коммуникациями.
- Произвести оценку земельного участка, как земли общего пользования. Земельный участок используется для организации подъездных путей к другим земельным участкам. Что подтверждается его конфигурацией..

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

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24 декабря 2019 года.

2) Соглашение об отступном от 11 ноября 2019 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)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010.Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010.Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010.Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010.Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010.Оценка стоимости объектов исторического имущества).

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 собой земельные участки, по адресу: Московская область, г. Подольск, д. Коледино

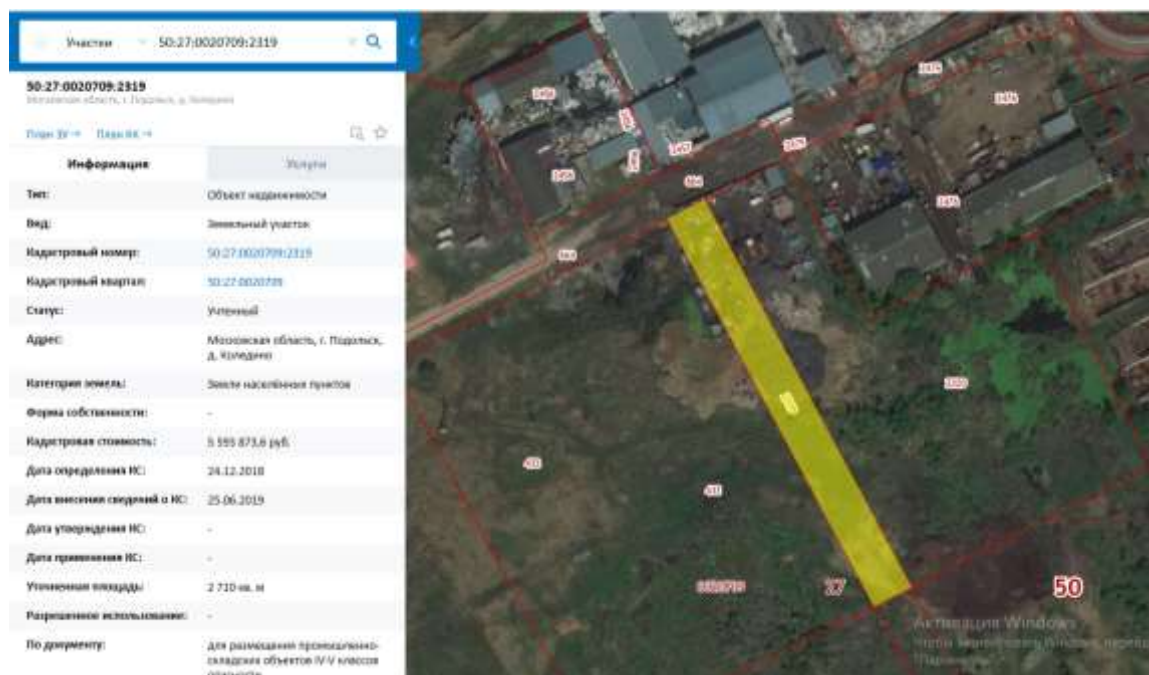
Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	Московская область, г. Подольск, д. Коледино
Вид права, собственник	владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Общая площадь, кв.м.	2 710+/-18
Кадастровый номер:	50:27:0020709:2319
Кадастровая стоимость:	5 593 873,60
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют

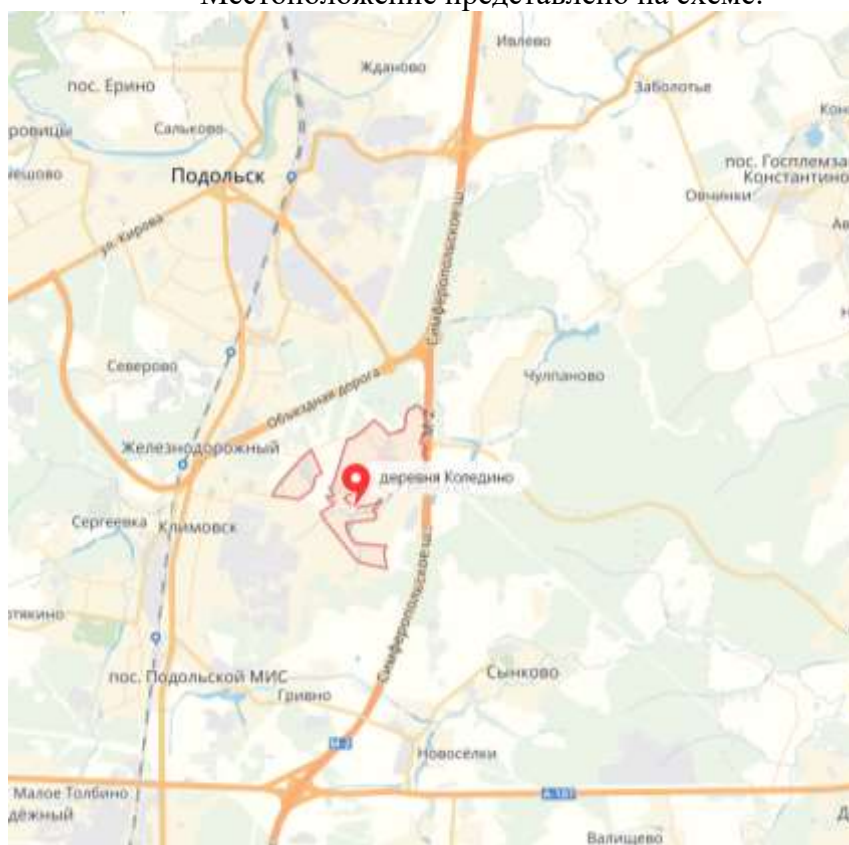
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	<p>Сервитут, Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования частью площадью 845 кв.м. земельного участка с кадастровым № 50:27:0020709:439, общей площадью 15 680 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, расположенным по адресу: Московская область, Подольский р-н, с/пос. Лаговское, вблизи д. Коледино.</p> <p>Сервитут в интересах пользователя, являющегося собственником соседних земельных участков с кадастровым № 50:27:0020709:493, общей площадью 100 876 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, адрес объекта: Московская область, Подольский р-н, с/пос. Лаговское, вблизи д. Коледино и кадастровым № 50:27:0020709:567, общей площадью 123 616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, адрес объекта: Московская область, Подольский р-н, с/пос. Лаговское, вблизи д. Коледино, прилегающего к Земельному участку Собственника, для обеспечения доступа к точке сброса ливневых очистных сооружений.</p> <p>Плата за сервитут взимается в размере 12, 60 рублей за календарный год, и выплачивается Пользователем не позднее 30 января каждого года. дата государственной регистрации: 07.03.2019 номер государственной регистрации: 50:27:0020709:2319-50/027/2019-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 13.01.2017 на 49 лет лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Вайлдберриз", ИНН: 7721546864 основание государственной регистрации: Соглашение об установлении частного сервитута на земельный участок от 20.12.2016 №439-493/567/2016</p>
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

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





**АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**  
 Местоположение представлено на схеме:



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская



область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:



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

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

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

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

Площадь района составляла 281,45 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. Новородово, 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.

Коледино — деревня в городском округе Подольск Московской области России.

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

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

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

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

Деревня  
**Коледино**  
55°22'44" с. ш. 37°35'02" в. д. Н О Р О

Страна	Россия
Субъект Федерации	Московская область
Городской округ	Подольск
Население	50 человек (2005)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	142184
Код ОКАТО	46 246 016 027 <small>📍</small>
Код ОКТМО	48 760 000 218 <small>📍</small>



The image displays a digital information card for the village of Kolodino. At the top, it identifies the location as a village (Деревня) and provides the name 'Коледино' in bold. Below the name, the geographic coordinates are given as 55°22'44" north latitude and 37°35'02" east longitude, with a small 'НОРО' label. A table follows, listing administrative and demographic data: the country is Russia, the federal subject is the Moscow region, the urban district is Podolsk, the population in 2005 was 50 people, the time zone is UTC+3, the postal index is 142184, the OКАТО code is 46 246 016 027, and the OKTMO code is 48 760 000 218. Two maps are included: the upper one shows the location of Kolodino (marked with a green dot) within the Podolsk district, with other nearby locations like Mskva and Podolsk also labeled; the lower one is a more detailed map of the Podolsk district, with Podolsk city marked with a blue dot.

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

### Экономический обзор

#### Картина деловой активности за октябрь 2020 года

##### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилося до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г1 в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г.

**Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.**

Выпуск продукции *сельского хозяйства* в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным (см. врезку).

Выпуск *обрабатывающих отраслей* сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре2). Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года»).

**В других базовых отраслях ситуация остается стабильной.**

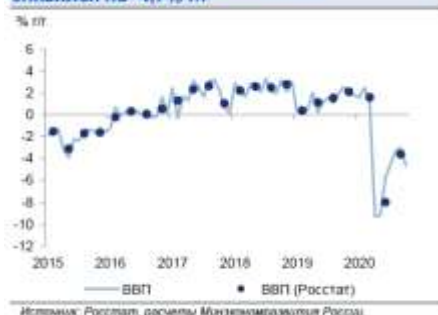
В октябре показатели *добычи полезных ископаемых* незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г3 в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г).

В этих условиях динамика *грузооборота транспорта* сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение).

В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП.

Объем *строительных работ* сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики *инвестиций в основной капитал* (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

Рис. 1. ВВП в октябре, по оценке, снизился на -4,7% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется относительно стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

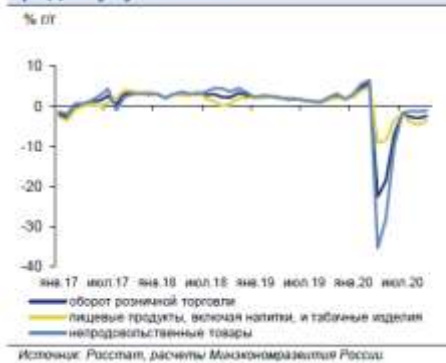
**На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции.**



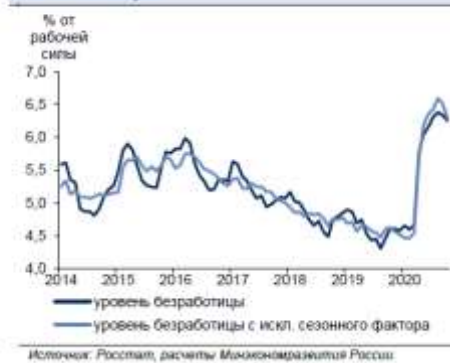
Темпы снижения оборота **розничной торговли** в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году.

В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем **платных услуг населению** снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре4), **оборот общественного питания** – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).

**Рис. 3. В октябре динамика розничных продаж улучшилась**



**Рис. 4. На рынке труда наблюдается стабилизация**



### Рынок труда и доходы

**В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации.**

**Общая численность безработных** (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом **уровень безработицы** не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы.

**Численность официально зарегистрированных безработных** в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: **количество вакансий** в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре).

**Рис. 5. Урожай зерновых превышает второй по величине урожай прошлого года**



**Рис. 6. В животноводстве динамика по отдельным продуктам ухудшилась**



**Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились** в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре продемонстрировал снижение на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре.

Основной вклад в снижение сводного индекса внес сектор растениеводства. В тоже время сохраняется положительная динамика по сбору зерновых и зернобобовых культур. По данным

Росстата, по состоянию на 1 ноября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 133,1 млн. тонн, что на 6,8% выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 12,1%).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года. Так, сбор сахарной свеклы на 1 ноября был на -35,2% ниже, чем на аналогичную дату предыдущего года (-31,4% месяцем ранее), подсолнечника – на -13,1% (-7,4%). Отрицательная годовая динамика в определенной степени обусловлена эффектом высокой базы 2019 года, когда по обеим культурам был собран рекордный урожай (рост на 20,6% и 29,2% к уровню 2018 года соответственно). При этом сбор подсолнечника, несмотря на снижение в годовом выражении, уже по итогам ноября достиг уровня 2018 года.

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 18 ноября сбор зерновых был на 9,3% выше по сравнению с показателем на аналогичную дату прошлого года, тогда как сбор сахарной свеклы был ниже на -36,5%, подсолнечника – на -11,3%.

В секторе животноводства также наблюдается ухудшение динамики выпуска. Так, в отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на -0,3% г/г после роста на 4,1% г/г в сентябре. Динамика производства яиц

стабилизировалась практически на уровне прошлого года: +0,1% (+0,3% г/г месяцем ранее).

Рост производства молока, напротив, ускорился до 1,9% с 0,9% г/г в сентябре.

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

	10 мес.	окт.20	9 мес.	Экв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
<b>ВВП</b>	-3,6*	-4,7*	-3,5	-3,6	-3,0*	-3,3*	-4,5*	-8,0	1,6	1,3
<b>Сельское хозяйство</b>	1,8	-6,6	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
<b>Строительство</b>	-0,3	-0,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
<b>Розничная торговля</b>	-4,6	-2,4	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
<b>Грузооборот транспорта</b>	-5,8	-4,0	-6,0	-5,7	-3,9	-5,0	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
<b>Промышленное производство</b>	-3,1	-5,9	-2,8	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-6,6	-8,8	-6,4	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-8,6	-6,4	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,8	-7,4	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,6	1,1	1,7	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-17,7	-2,6	-19,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	-0,3	-4,4	0,2	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	6,9	3,5
пищевая промышленность	3,9	1,2	4,2	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	1,2	1,2	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,4	4,7	1,0	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-10,6	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,6	5,9	7,9	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,5	-3,6	-4,6	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-1,2	-5,0	0,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,0	-2,7	-2,8	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,0	-7,1	-2,5	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-2,8	-3,7	-2,7	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-4,7	2,0	-5,5	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

\*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	10 мес. окт.20	9 мес. 3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019		
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,6	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,0	1,7	-0,4	2,3	-3,8	1,7	-
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	5,1	1,8	0,3	2,4	-2,4	2,2	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
<b>Численность рабочей силы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,8	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-2,5	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,3	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,1	70,7	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	35,0	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,7	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,7	4,3	4,9	4,9	4,9	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
<b>Уровень безработицы</b>										
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,8	6,3/6,3	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,5	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

### О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года

В октябре темпы падения промышленного производства составили **-5,9% г/г** после **-3,6% г/г** в сентябре<sup>1</sup>.

1 В ноябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за сентябрь 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства. По итогам пересмотра спад промышленного производства в сентябре оценивается на уровне **-3,6% г/г** (**-5,0% г/г** ранее). Изменения затронули все укрупненные отрасли промышленности.

Основной отрицательный вклад в годовую динамику промышленного производства, как и в предыдущие месяцы, вносит **добыча полезных ископаемых**, где сдерживающим фактором остается действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем в добывающей промышленности в октябре наблюдалось улучшение динамики (**-8,8% г/г** после **-9,4% г/г** в сентябре). Так, вышли в положительную область годовые темпы роста добычи естественного природного газа (**+2,7% г/г**) и металлических руд (**+1,1% г/г**).

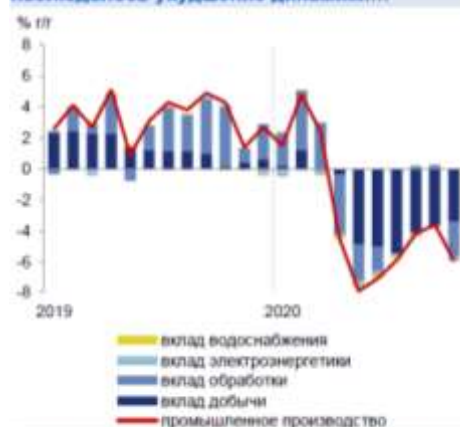
Вместе с тем в обрабатывающей промышленности после нескольких месяцев устойчивого восстановления в октябре наблюдалось ухудшение годовой динамики (до **-4,4% г/г** после роста на **0,5% г/г** в сентябре).

Значимый отрицательный вклад в годовые темпы роста **обрабатывающей промышленности** в октябре внесла нефтепереработка (**-10,6% г/г**), что обусловлено проведением капитального ремонта на ряде крупных нефтеперерабатывающих заводов, а также статистическим эффектом высокой базы предыдущего года (в октябре 2019 г. темпы роста производства кокса и нефтепродуктов составили **+6,5% г/г** после **+0,9% г/г** месяцем ранее).

Ухудшение ситуации также наблюдалось в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, – машиностроении, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Вместе с тем поддержку динамике обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, оказывал рост производства в химическом и пищевом комплексе (**+5,9% г/г** и **+1,2% г/г** соответственно), а также деревообработке и легкой промышленности.

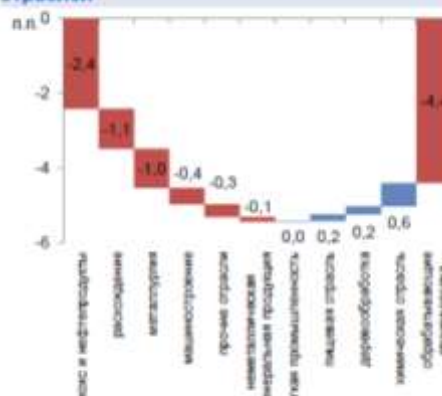


Рис. 1. В промышленности в октябре наблюдалось ухудшение динамики...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...за счет обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	окт.20	сен.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	2019
Промышленное производство	-5,9	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-8,8	-8,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-8,6	-8,6*	-4,6	-2,2	-6,9	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,8	-11,0*	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,1	-2,6*	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-1,2*	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-8,2	-11,0*	-4,3	-6,2	-4,6*	6,1*	20,2
Обрабатывающее производство	-4,4	8,5	0,4	-8,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	1,2	2,4*	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	5,3*	2,4	7,8	-6,6	5,2	2,0
деревообработка	4,7	5,0*	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-10,6	-4,6*	-6,4	-7,7	-3,7	6,8	1,6
химический комплекс	5,9	8,9*	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-3,6	-3,8*	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-6,0	-3,0*	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-2,7	-4,4*	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-7,1	-2,3*	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,7	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	0,7	-5,2	-5,5	-19,4	-0,3	2,9

\* уточненные данные по отраслям за октябрь будут опубликованы Росстатом 19-го ноября

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Картина инфляции за октябрь 2020 года

В октябре 2020 г. годовая инфляция составила 4,0% г/г (3,7% г/г в сентябре), превысив ожидания Минэкономразвития России. По отношению к предыдущему месяцу инфляция ускорилась (0,43% м/м) после прохождения периода сезонного снижения цен в августе–сентябре. С исключением сезонного фактора в октябре рост цен увеличился до 0,50% м/м SA1 (0,28% м/м SA в сентябре).

**В продовольственном сегменте вклад в инфляцию в октябре внесли рост мировых цен на ряд продовольственных товаров и ослабление рубля.**

По данным FAO, в октябре продолжилось удорожание ключевых сельскохозяйственных товаров в долларовом выражении. Так, долларовый индекс цен на зерновые увеличился на 7,2% м/м (после роста на 7,6% кв/кв в 3кв20), на масла – на 1,8% м/м (+20,7% кв/кв в 3кв20), на сахар – на 7,6% м/м (+5,4% кв/кв в 3кв20).

С учетом произошедшего ослабления рубля (на 10,5% к бивалютной корзине за последние три месяца) и экспортного паритета, рост цен на продовольственные товары на внутреннем рынке ускорился до 0,6% м/м после -0,4% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – 0,6% м/м SA по сравнению с 0,3% м/м SA месяцем ранее). Вместе с тем сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию оказала динамика цен на плодоовощную продукцию, которая в

октябре продемонстрировала нехарактерное для данного месяца удешевление на -0,4% м/м (сентябрь: -6,2% м/м, октябрь 2019 г.: рост на 0,4% м/м).

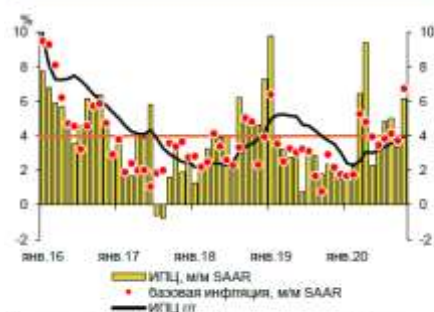
**В непродуктовом сегменте** в условиях ослабления рубля рост цен в октябре также ускорился – до 0,7% м/м с 0,6% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора темпы инфляции остались на уровне прошлого месяца – 0,5% м/м SA). Сохранился повышенный рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые товары, компьютеры).

**секторе услуг в октябре наблюдалась сезонная дефляция** (-0,1% м/м после -0,4% м/м месяцем ранее). Вместе с тем с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,4% м/м SA после околонулевой динамики в сентябре. В отчетном месяце повысились цены на услуги страхования (в том числе в результате нормативных изменений в тарифообразовании по ОСАГО), а также замедлилось снижение цен на санаторно-курортные услуги и услуги пассажирского транспорта.

В результате **монетарная инфляция**<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в октябре ускорилась до **6,7% м/м SAAR<sup>3</sup>** (в сентябре 3,7% м/м SAAR).

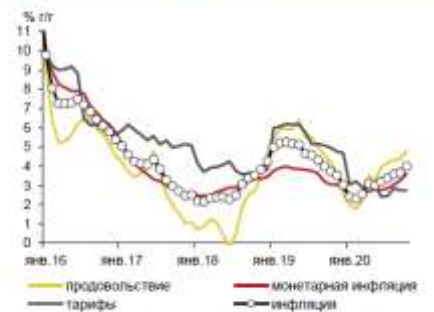
По оценке Минэкономразвития России, при стабилизации курсовой динамики в ноябре рост цен составит **0,4%**, что соответствует годовому темпу **4,1–4,2% г/г**.

Рис. 1. Монетарная инфляция в ноябре ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста потребительских цен увеличились почти во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	окт.20	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,0	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,4	4,3	4,2	3,9	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,4	-0,6	-0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,6	0,5	0,4	-	-
<b>Непродуктовые товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,8	3,4	3,1	3,0	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,4	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,5	2,7	2,5	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	0,4	1,0	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,0	0,2	0,2	0,1	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,1	3,0	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,0	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

\*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-СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА**

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-сентябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
<i>Индекс промышленного производства<sup>1</sup></i>			
сентябрь 2020 года в % к августу 2020 года	106,0	x	100,02
январь-сентябрь 2020 года в % к январю-сентябрю 2019 года	105,7	x	97,1
Оборот организаций, млн. рублей <sup>3</sup>	11414253,9	120,54	...
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей<sup>3</sup></i>			
добыча полезных ископаемых	9469,9	93,74	...
обрабатывающие производства	2058988,0	104,84	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	207538,3	99,44	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	61662,4	103,24	...
<i>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн</i>			
скот и птица в живом весе	228,0	99,3	104,0
молоко	527,3	104,7	102,7
яйца, млн. штук	100,0	99,9	100,6
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению</i>			
сентябрь 2020 года в % к августу 2020 года	99,8	x	99,91
сентябрь 2020 года в % к сентябрю 2019 года	102,9	x	103,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в сентябре 2020 года, рублей	4445,53	97,521	...
официально зарегистрированных безработных лиц на конец сентября 2020 года, человек	148625	100,61	101,21
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец сентября 2020 года, в процентах	3,6	x	...

<i>Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров<sup>2</sup></i>	6326,1	93,8	95,33
<i>Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров</i>	3766,6	70,8	...
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за август 2020 года, рублей</i>	53724,3	101,5	103,7
<i>август 2020 года в % к июлю 2020 года</i>	95,6	x	95,1
<i>за январь-август 2020 года</i>	55253,1	101,5	105,6
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за август 2020 года, рублей</i>	60734,1	104,8	...
<i>август 2020 года в % к июлю 2020 года</i>	95,3	x	...
<i>за январь-август 2020 года</i>	61703,1	103,0	...
<i>Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2020 года, тыс. рублей</i>	19096,0	117,11	99,71
<i>Оборот торговли, млн. рублей</i>			
<i>розничной торговли по всем каналам реализации<sup>2</sup></i>	1854861,9	95,93	95,23
<i>оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности<sup>2</sup></i>	5082262,1	98,83	...
<i>Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 октября 2020 года</i>			
<i>млн. рублей</i>	198843,3	100,01,2	...
<i>уровень запасов, дней торговли</i>	44	104,81	...
<i>Оборот общественного питания, млн. рублей</i>	73517,6	75,22	...
<i>Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей<sup>3</sup></i>	336529,3	81,22	81,32
<i>Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей</i>	403465,5	119,22	99,62
<i>Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади</i>	4411,51	76,62	93,32
<i>Строительство объектов социально-культурного назначения:</i>			

Физкультурно оздоровитель-ные комплексы, единиц	3	150,0	...
учреждения культуры клубного типа, мест	595	-	...
стадионы, мест	2509	84,8	...
<i>плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м)</i>			
площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50м), кв. м	988,0	-	...
количество, единиц	1	-	...
спортивные залы, кв. м	5990,0	в 3,9 р.	...
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	3345	в 4,0 р.	...
санатории, коек	48	-	...
медицинские центры, кв. м	5223,0	37,1	...
дошкольные образовательные организации, мест	2270	120,1	...
общеобразовательные организации, учебных мест	9285	108,0	...
профессиональные образовательные организации, кв м общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0	-	...
музыкальные школы, мест	1450	-	...
культовые сооружения, единиц	2	-	...
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2020 года, млн. рублей в фактических ценах	258316,6	63,2	...
<i>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2020 года, млн. рублей</i>			
дебиторская	2589857,5	100,81	...
кредиторская	3858020,0	101,61	...
из неё просроченная	58504,5	102,01	107,61
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец июля 2020 года, млн. рублей	128618,8	111,91	...
из неё просроченная	1234,7	102,61	...

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

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

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

**Экономические факторы:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Социальные факторы:**

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

#### **Политические факторы:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая • застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

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

### **Сегментирование земельного рынка**

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

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



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

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

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

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

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

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

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

Объектом оценки является: два Земельных участка, «земли населенных пунктов» разрешенное использование: для размещения промышленных и складских объектов. Объекты оценки расположены: Россия, Московская область, г. Подольск, д. Коледино., коммуникации по границе. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для размещения промышленных и складских объектов. 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 Россия, Московская область, г. Подольск, д. Коледино., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

### **Земельный рынок Москвы и Подмосковья: цены, лендлорды и перспективы**

#### **Наталья Круглова, советник генерального директора, руководитель департамента продаж Российского аукционного дома в Москве и Московской области, специально для IRN.RU**

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка



практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-апартаментов незначителен – апартаменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-апартаментов только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли- функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% вносят сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления

новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе мы увидим увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году мы ожидаем выхода на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

В заключение надо два слова сказать о рынке [земельных участков в Московской области](#). Рынок таких земельных активов Подмоскovie очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей / га до 50 млн рублей / га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-сателлитах, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

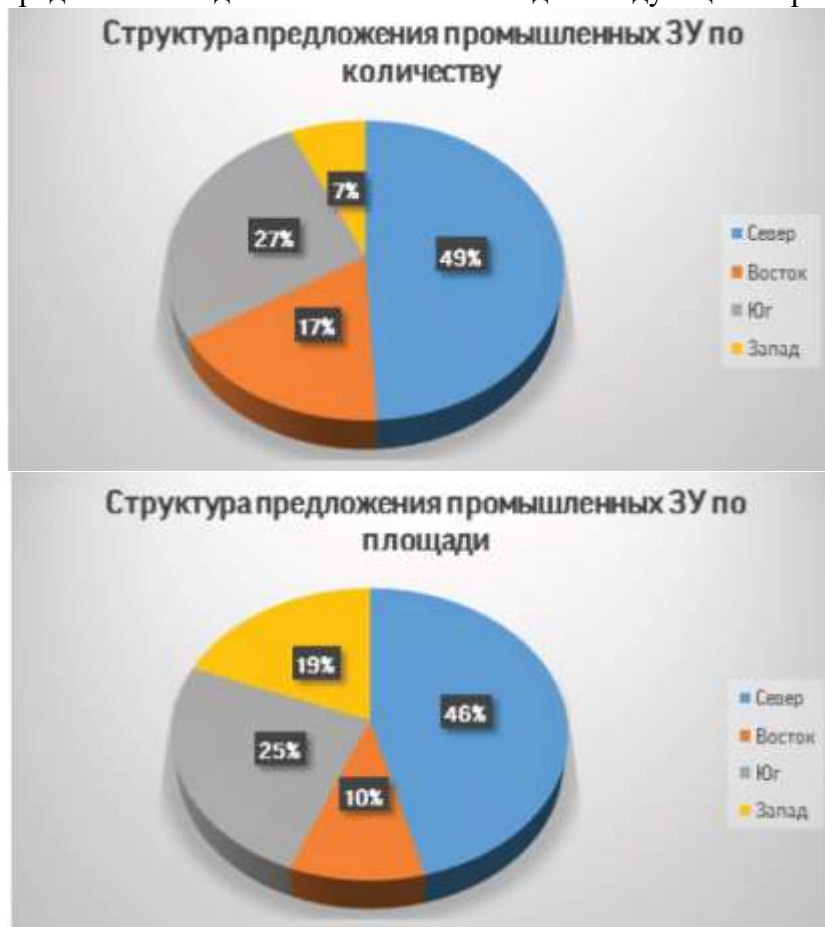
Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов - таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. И хочется думать, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива. И

как всякий рынок, не достигший зрелости, рынок земли Подмосковья – это Эльдorado для тех, кто готов заглянуть в будущее. В среднесрочной перспективе там есть возможность апсайдов, которые уже невозможны в Москве.  
Читать полностью: <https://www.irm.ru/articles/41125.html>

### Обзор рынка промышленной земли

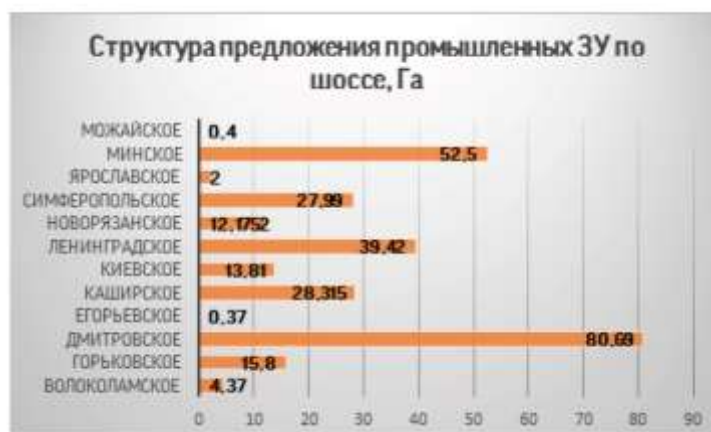
#### Предложение

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:

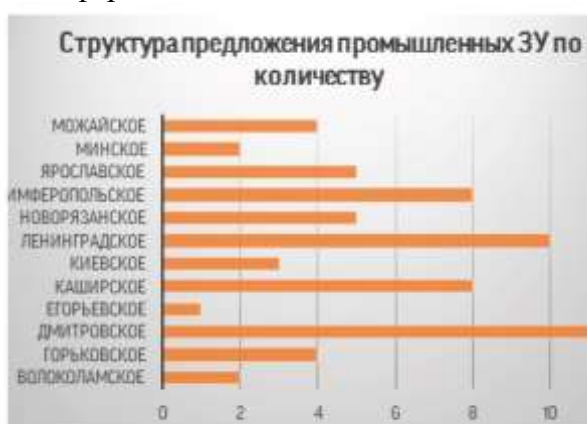


Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмосковья – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

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:



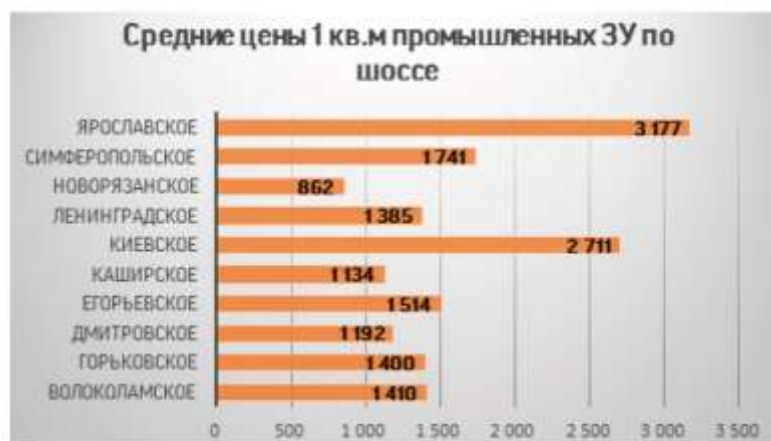
### Спрос

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.

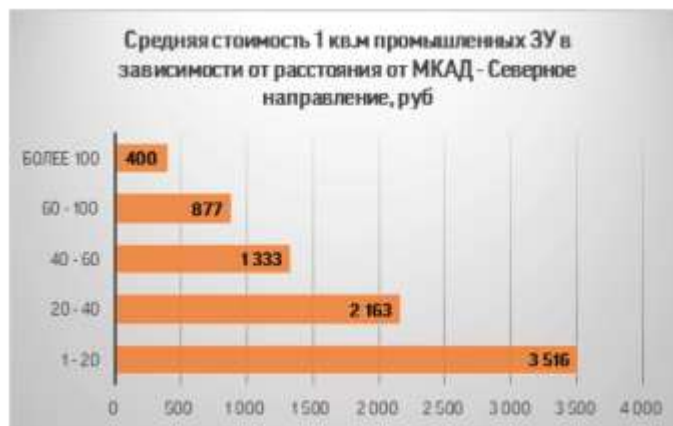
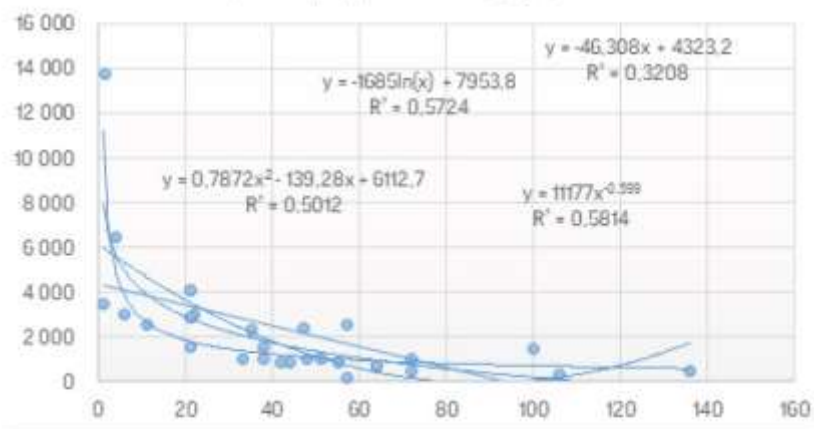
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от расположения участков относительно МКАД по направлениям:

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

Цена предложения, руб/кв.м

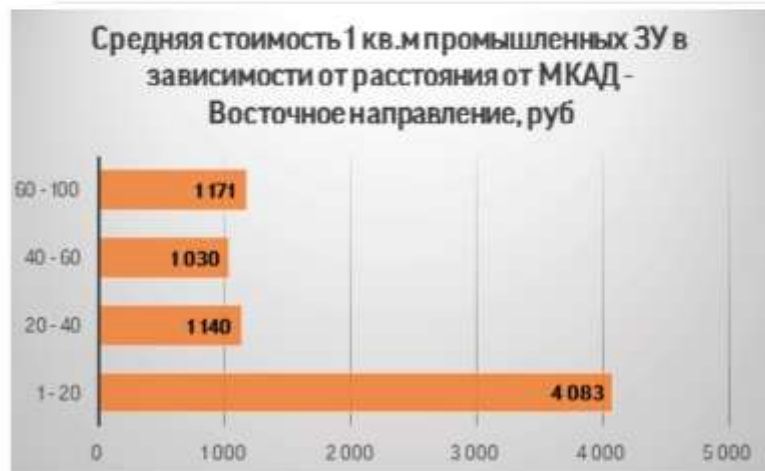
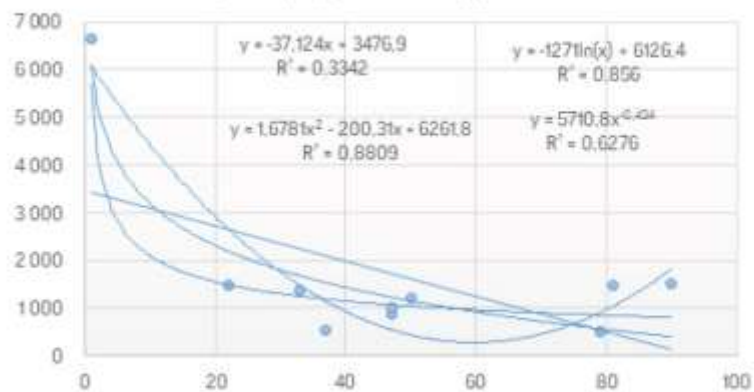


Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):



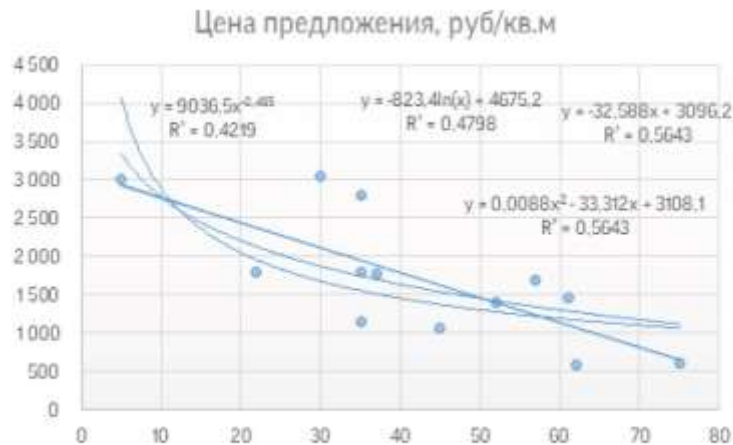
ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,28	0,25	0,29	н/д
20 - 40	3,58	1,00	0,90	1,03	н/д
40 - 60	3,97	1,11	1,00	1,14	н/д
60 - 100	3,49	0,97	0,88	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00

Цена предложения, руб/кв.м

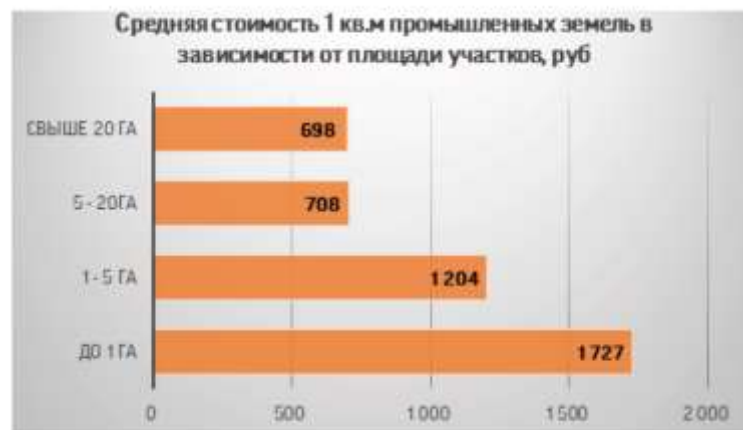


Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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 участком площадью до 1 Га на 43% превышает стоимость квадратного метра участков площадью от 1 до 5 Га. Участки площадью от 5 до 20 Га и более, в целом, по стоимости 1 квадратного метра близки.

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

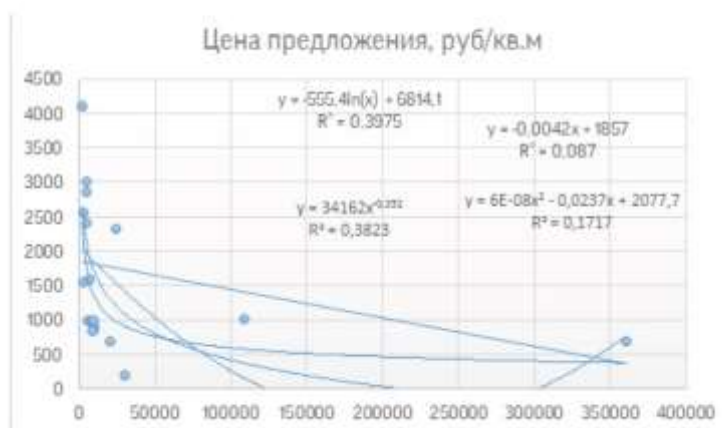


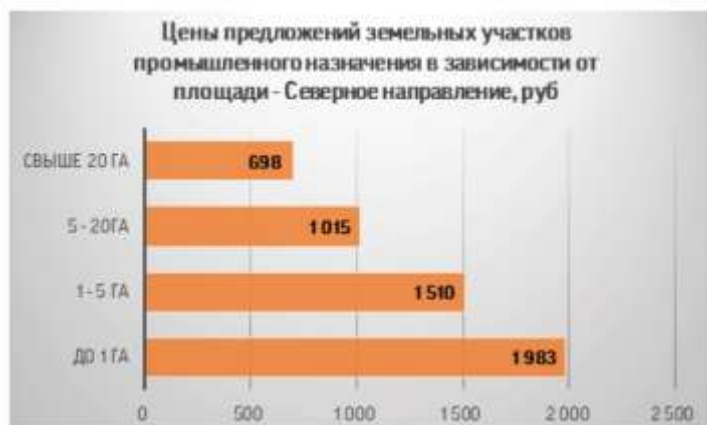
Площадь, кв.м	Север	Восток	Юг	Запад
до 1 Га	1983	1398	1801	недостаточно данных
1 - 5 Га	1510	1026	1075	недостаточно данных
5 - 20Га	1015	500	610	недостаточно данных
Свыше 20 Га	698	нет данных	нет данных	недостаточно данных

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

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

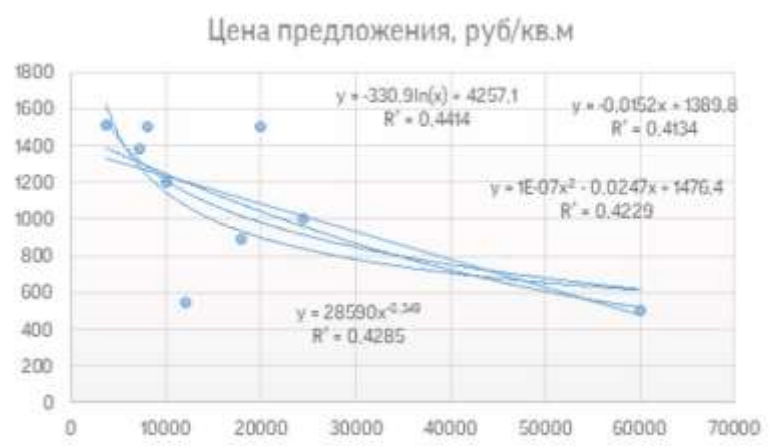
ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,76	0,51	0,35
1 - 5 Га	1,31	1,00	0,67	0,46
5 - 20Га	1,95	1,49	1,00	0,69
Свыше 20 Га	2,84	2,16	1,45	1,00

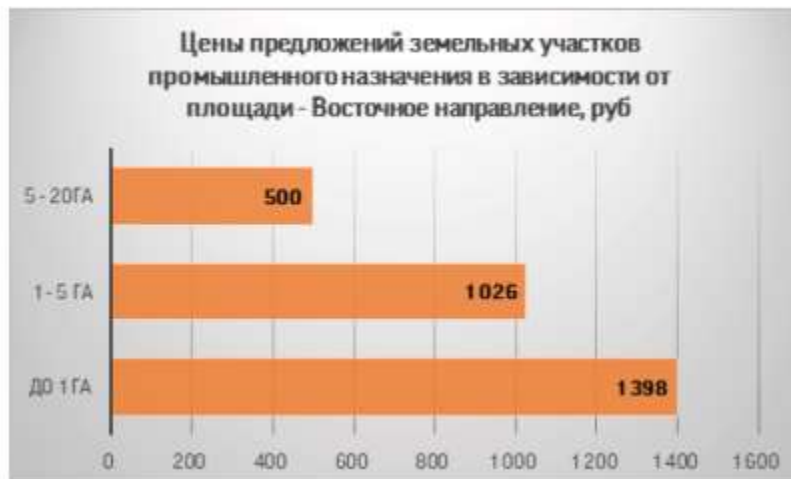




Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

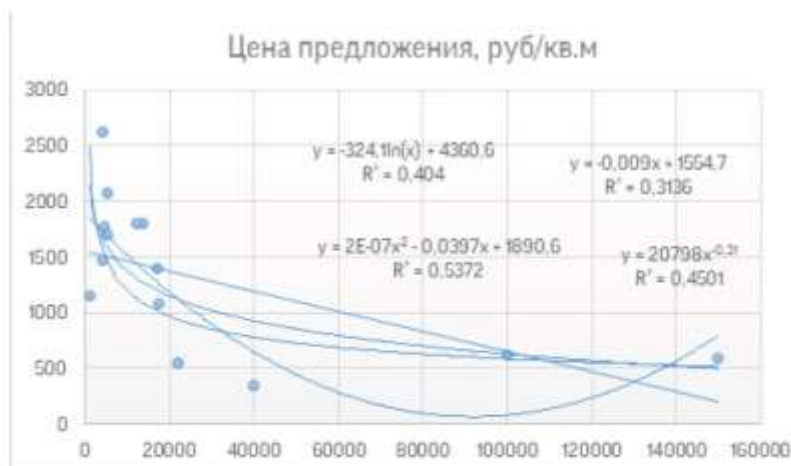
ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20 Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,73	0,36	н/д
1 - 5 Га	1,36	1,00	0,49	н/д
5 - 20 Га	2,80	2,05	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00

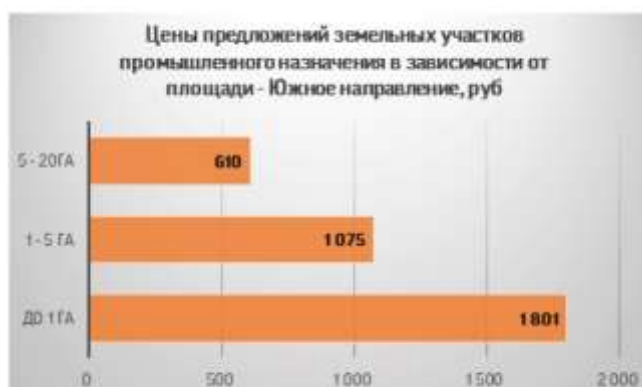




Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	до 1 Га	1- 5 Га	5 - 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.

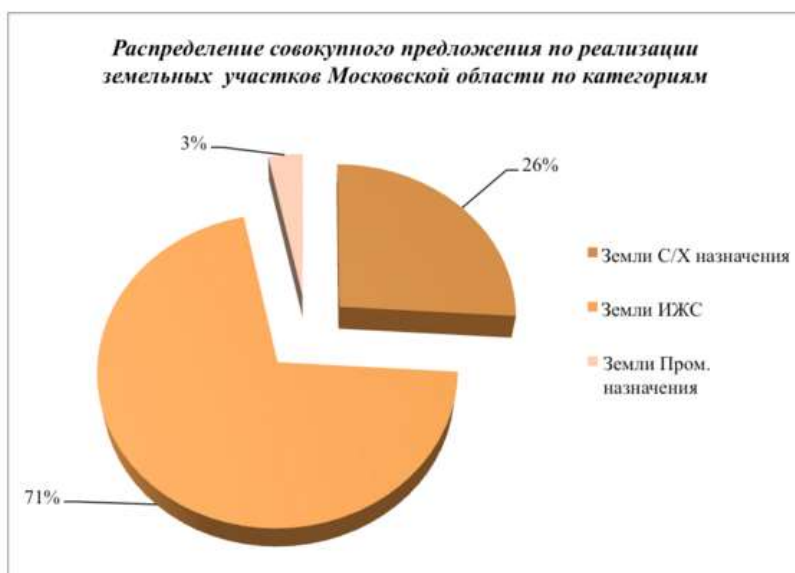
В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения,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

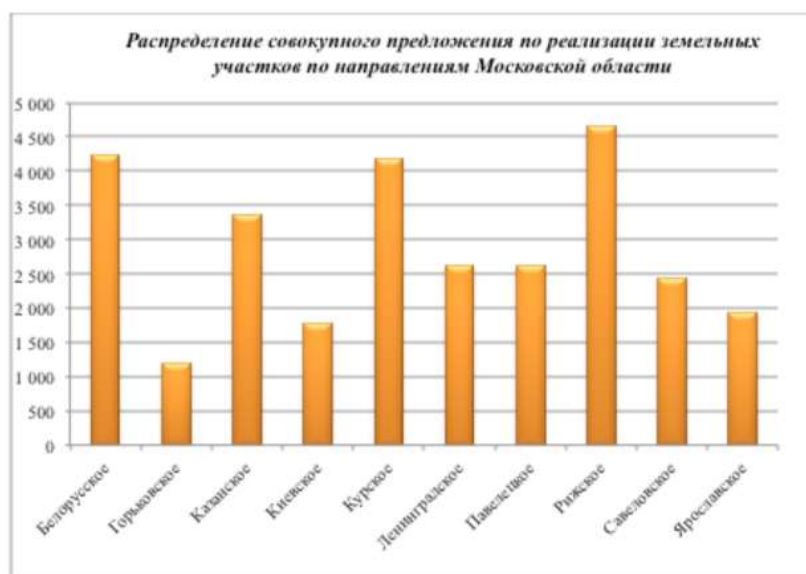
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

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	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	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	Павелское	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**

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	300	100	100	170	170
Цена предложения, рублей	30 500 000	52 000 000	12 000 000	55 250 000	39 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 47	Московская область, Подольск, мкр. Климовск	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 45	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня
Описание	Кадастровый номер участка 50:55:0000000:67530 ВРИ: для объектов складского назначения, участок размежеван от 2-3 га. цена за сотку 150 000 руб. Получены все тех условия ( газ, свет, вода, канализация). Собственник. Есть участки по 2 га.	Земельный участок правильной формы, размером 125м x 80м, с хорошей транспортной доступностью и подъездом (асфальт). Вид разрешенного использования: для строительства производственно-складского комплекса. На участке два склада, площадью по 500 кв.м, и офисное здание, площадью 130 кв.м. Есть проект на строительство 5-ти тысячного складского комплекса (проект оплачен). Центральные коммуникации (водоснабжение и водоотведение) оплачены и подведены к границе участка. Электрические мощности 600 кВт, распределительный узел в собственности.	<b>. ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!</b> 120 000 руб/сотка земли промышленно-складского назначения. Удобный съезд с М-2 (Симферопольское шоссе) с 2-х направлений, практически сразу при съезде. По градостроительным регламентам - это зона П (Производство и склады). Подъездная дорога с твердым покрытием для всех типов большегрузного транспорта. Получены Технические условия на подключения к центральным городским коммуникациям ( Водоснабжение, водоотведение, газоснабжение). Электричество подведено 670 Квт, есть возможность увеличить до 2 Мвт. Рельеф участка ровный, с небольшим градусом уклона, находится на возвышенности. Без обременений. Участок можно увеличить до 5га и более. Возможна рассрочка в оплате.	Участки категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенное использование: для размещение промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра объектов придорожного сервиса . Полностью готовы к освоению в целях Вашего бизнеса. Участки смежные, расположены в 20 км от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе. Расположены участки в непосредственной близости к крупным населенным пунктам - г. Подольск и г. Климовск, которые исторически имеют промышленную специализацию, а также крайне удачное транспортное расположение, выезд на скоростное Симферопольское шоссе, а расположение в 20 км от Московской Кольцевой Автомобильной Дороги и 5 км от строящейся Центральной Кольцевой Автомобильной Дороги обеспечивает лучшую логистическую доступность к крупнейшему для большинства отраслей рынка России - Московскому региону. Преимущества: Участки смежные, вдоль одного проходит новая дорога, по границе вода, канализация (колодец в углу участка, ГАЗ через дорогу мощность зарезервирована, электрическая подстанция через дорогу 12000 руб/кВт. При покупке ДВУХ УЧАСТКОВ одновременно, ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ СКИДКА!!!	Предлагается к продаже от Собственника участок площадью 17029 кв.м. Земли населенных пунктов. Разрешенное использование : для размещения промышленных, складских объектов, делового центра. Участок находится на территории развитого технопарка Коледино в 20 км. от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе, в 5 км. от ЦКАД , что обеспечивает отличную логистическую доступность. Рядом торговые центры Метро, Леруа Мерлен, Глобус. Коммуникации по границе участка ( вдоль дороги ): газ , вода, канализация ( имеются тех. условия ). По договору о технологическом присоединении к электрическим сетям зарезервирована мощность в размере 660 кВт. Промышленные Подольск и Климовск - кадровый резерв и инфраструктура для деятельности Вашего предприятия. Возможен мотивированный торг.
Источник	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/168470502/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/168470502/</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234000912/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234000912/</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/218806419/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/218806419/</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/164814505/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/164814505/</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/230764110/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/230764110/</a>
<b>Цена за 1 сот. рублей</b>	<b>101 666,67</b>	<b>520 000</b>	<b>120 000</b>	<b>325 000</b>	<b>229 411,77</b>



Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог № 11	Аналог № 12
Площадь, сот	1000	152	130	4 600	237	134	120
Цена предложения, рублей	367 924 500	25 080 000	17 000 000	1 523 207 430	40 000 000	33 500 000	4 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	деревня Большое Толбино, Подольский район, Московская область	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область	Лаговское сельское поселение, деревня Лаговское, Подольск, Московская область	деревня Большое Толбино, Подольский район, Московская область	деревня Алтухово, Подольский район, Московская область	деревня Коледино, Подольский район, Московская область	Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Львовский мкр
Описание	Продается участок площадью 10 га, промышленного назначения с возможностью заведения коммуникаций. Есть возможность увеличения площади участка до 46 га. Месторасположение: Московская область, Подольский район, в районе деревни Большое Толбино. Удобная транспортная доступность, 1 линия внутреннего кольца А-107.	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 участок площадью 130 соток, примыкает к трассе Крым. Расположение: Московская область, г.о. Подольск, деревня Лаговское. Удобная транспортная доступность: Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД. Коммуникации: электроснабжение. Категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - промышленные земли (складские помещения). Оформлено в собственность.	Продается земельный участок общей площадью 46 га в Подольском районе Московской области, деревня Большое Толбино. Участок расположен на первой линии внутреннего кольца А-107. Участок межуется от 1 га. Удобная транспортная доступность, есть возможность заведения коммуникаций	Возможно размещение ЖБИ.	Продажа земли промышленного назначения в Подольском районе Московской области. Участок с возможностью подключения всех коммуникаций.	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="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_sklad_v_bols_hom_tolbino_10_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_sklad_v_bols_hom_tolbino_10_ga/</a>	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_zemlya_s_gpzu_1_52_g_a_dmitrovo_a_107/">https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_zemlya_s_gpzu_1_52_g_a_dmitrovo_a_107/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-podolsk-196103837">https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-podolsk-196103837</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_pod_razmeshchenie_sklada_v_bolshom_tolbino_46_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_pod_razmeshchenie_sklada_v_bolshom_tolbino_46_ga/</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_altukhovo_2_37_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_altukhovo_2_37_ga/</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_koledino_1_34_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_koledino_1_34_ga/</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/225349540/">https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/225349540/</a>
Цена за 1 сот, рублей	367 925	165 000	130 769	331 132	169 492	250 000	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 33 334 до 520 000 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 ЗУ производственно-складского назначения по оценкам

Расстояние, км	Амплитуда расстояния, км																																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24												
1	1,00	1,11	1,09	1,12	1,09	1,07	1,10	1,10	1,09	1,02	1,10	1,11	1,14	1,06	1,17	1,16	1,18	1,19	1,17	1,16	1,15	1,14	1,13	1,12	1,11	1,10	1,09	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	
2	0,98	1,00	1,10	1,11	1,14	1,05	1,10	1,11	1,10	1,08	1,01	1,17	1,11	1,16	1,10	1,17	1,18	1,19	1,17	1,16	1,15	1,14	1,13	1,12	1,11	1,10	1,09	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	
3	0,91	0,75	1,00	1,10	1,10	1,12	1,07	1,01	1,09	1,09	1,09	1,10	1,11	1,14	1,05	1,10	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,16	1,15	1,14	1,13	1,12	1,11	1,10	1,09	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02
4	0,85	0,88	0,84	1,00	1,10	1,10	1,10	1,01	1,01	1,04	1,14	1,05	1,08	1,08	1,14	1,10	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,16	1,15	1,14	1,13	1,12	1,11	1,10	1,09	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02
5	0,88	0,87	0,79	0,87	0,89	1,11	1,11	1,11	1,01	1,01	1,01	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
6	0,84	0,81	0,88	0,78	0,81	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
7	0,81	0,87	0,80	0,71	0,87	0,81	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
8	0,78	0,80	0,88	0,88	0,75	0,84	0,81	1,00	1,07	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
9	0,76	0,80	0,81	0,81	0,75	0,78	0,88	0,81	0,88	1,07	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
10	0,75	0,88	0,88	0,87	0,88	0,78	0,81	0,87	0,88	0,88	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
11	0,73	0,88	0,88	0,84	0,81	0,81	0,88	0,78	0,81	0,88	0,88	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
12	0,72	0,84	0,81	0,81	0,81	0,88	0,71	0,78	0,84	0,88	0,88	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
13	0,71	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,74	0,81	0,81	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
14	0,70	0,81	0,81	0,87	0,84	0,81	0,81	0,71	0,78	0,81	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
15	0,70	0,79	0,88	0,81	0,81	0,77	0,81	0,81	0,78	0,78	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
16	0,70	0,79	0,88	0,81	0,81	0,77	0,81	0,81	0,78	0,78	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
17	0,70	0,77	0,88	0,81	0,81	0,77	0,81	0,81	0,78	0,77	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
18	0,77	0,78	0,84	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
19	0,77	0,78	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
20	0,78	0,78	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
21	0,78	0,78	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
22	0,78	0,78	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
23	0,78	0,78	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
24	0,78	0,78	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для 3У торгового назначения по офертам

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

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для 3У офисно-административного назначения по офертам

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



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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-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.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офорта						
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>-0,168</sup>	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
2	Московская область						
	Офорта						
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,238</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
3	Ленинградская область						
	Офорта						
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) <sup>-0,749</sup>	0,828	0,910	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	Ярославль						
	Офорта						
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 разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельный участок под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Расположение относительно автомагистралей	0,15
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
4	Передаваемые имущественные права	0,14
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Свободный подъезд	0,11
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10
8	Наличие газоснабжения на участке	0,10
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,10
10	Инженерно-геологические условия	0,10
11	Асфальтирование участка	0,10

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельный участок под офисно-торговую застройку

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельный участок 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. Земельный участок под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельный участок 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 напни

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

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

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -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>3</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	0,93	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

Таблица 54

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
<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		Земельные участки
	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>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московский округ в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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

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

**ВЫВОДЫ:** Основываясь на анализе рынка недвижимости можно сделать следующий вывод: Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 21 127 до 1 193 333 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;

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

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

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

- составление отчета об оценке.

#### **3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

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

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

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

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

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



### *Метод сравнения продаж*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

### ***Метод остатка***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 промышленно-складских объектов IV-V классов опасности.

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

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. Земельный участок возможен для размещения на нем подъездных путей к соседним участкам. Он не застроен асфальтным покрытием и не благоустроен. На них установлен сервитут, который устанавливает проход и проезд к соседним земельным участкам, через оцениваемые.

**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**

<b>Параметр</b>	<b>Земли населенных пунктов ( для жилищного строительства)</b>	<b>Земли промышленного назначения</b>	<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>
<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 оцениваемого земельного участка является его текущее использование ( для размещения подъездных путей к основным участкам.).

**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:

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

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:

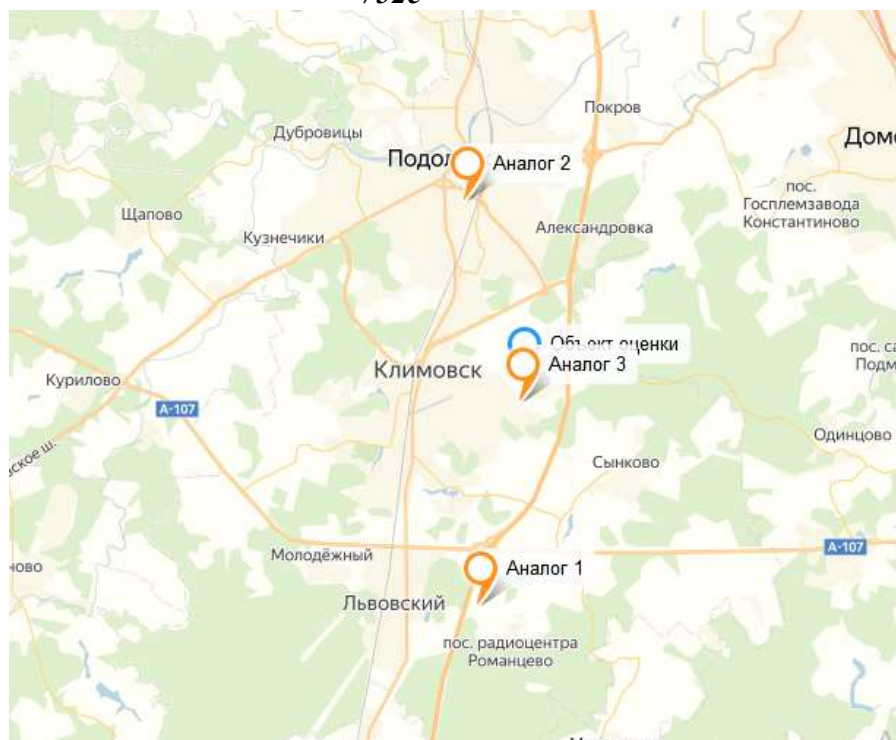
- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

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 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ДО 100 СОТОК

Таблица 4

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		45 000 000	19 000 000	21 000 000
Источник информации			<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-182043076">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-182043076</a>	<a href="https://www.invst.ru/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_proizvodstvennyy_sklad_1_ga_v_podolske_">https://www.invst.ru/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_proizvodstvennyy_sklad_1_ga_v_podolske_</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-183947930">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-183947930</a>
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		45 000 000	19 000 000	21 000 000
Общая площадь, сот.	сот	До 100	236	100	92
Цена за ед. площади	руб/сот		190 678	190 000	228 013
<b>Корректировки</b>		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		190 678	190 000	228 013
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		190 678	190 000	228 013
<b>Торг</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная цена	руб/сот		167 987,32	167 390,00	200 879,45
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		167 987,32	167 390,00	200 879,45
<b>Местоположение</b>		деревня Коледино, Подольский район, Московская область Шоссе:Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:25 км	деревня Алтухово, городской округ Подольск, Московская область Шоссе: Симферопольское	Подольск, городской округ Подольск, Московская область оссе:Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:28 км	деревня Коледино, городской округ Подольск, Московская область Шоссе: Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:20 км

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
			шоссе (М2) От МКАД:28 км		
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		167 987,32	167 390,00	200 879,45
<b>Физические характеристики</b>					
Общая площадь, сот.	сот	До 100	236	100	92
Корректировка	%		+11%	+11%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		186 465,92	185 802,90	200 879,45
<b>Назначение</b>		для размещения промышленно- складских объектов IV-V классов опасности	для размещения промышленных и складских объектов	Земли под склады и производство	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		186 465,92	185 802,90	200 879,45
<b>Организация подъездных путей (зон общего пользования)</b>		Да	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>			-84,5%	-84,5%	-84,5%
Скорректированная цена	руб/сот		28 902,22	28 799,45	31 136,31
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		28 902,22	28 799,45	31 136,31
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		28 902,22	28 799,45	31 136,31
<b>Количество корректировок</b>			3	3	2
<b>1/ n</b>			0,33333333	0,33333333	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		29 830,33		
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/кв.м		298,30		

## 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%

### Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: до 100 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 236, 100, 92 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  $(C_a/C_o - 1) * 100\%$



Таблица 5

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	До 100	236	100	92
Общая площадь, га	До 1	2,36	1	0,92
Коэффициент	1	1,11	1,11	1
Корректировка		+11%	+11%	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)**

Все объекты-аналоги предложены к продаже в декабре 2020 года. Корректировка не требуется.

### **Инженерные коммуникации**

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017, <http://www.areall.ru>.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

Таблица 64. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,05	1,10
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,03	1,08
коммуникации подведены от существующих сетей	0,95	0,98	1,00	1,05
Возможно увеличение мощности	0,91	0,93	0,95	1,00

Таблица 69. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются техусловия	0,98	1,00	1,03	1,04
коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, дополнительно автономных	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 74. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,03	1,03
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,99	1,00	1,02	1,02
коммуникации подведены от существующих сетей	0,97	0,98	1,00	1,00
наличие очистных сооружений	0,97	0,98	1,00	1,00

Водоотведение - составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твёрдых и жидких продуктов жизнедеятельности человека,

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,06	1,07
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,94	0,96	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 6

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Инженерные коммуникации</b>	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент электричество	1	1	1	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1
Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	1	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_э * K_в * K_к * K_г$				
Корректировка= $(Ca/Coo-1)*100\%$				

### **Организация подъездных путей (зон общего пользования)**

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)<sup>2</sup>, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

<sup>2</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

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

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

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

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

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

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

Данные приведены в таблице:

**Таблица 7**

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0%	25%	50%	75%	100%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически и половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	<b>Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества</b>
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	<b>Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества а таким же образом, как до установления</b>	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества

			<b>сервитута, но имеет возможность использовать объективным способом</b>		
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	<b>Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто</b>	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками и рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	<b>Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок</b>	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	1	2	1
Взвешенный итог	0	0%	50%	150%	100%
Итого	300%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на	75%				

убытки в следствие установления сервитута	
--	--

Источник: рассчитано Оценщиком

*Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом:* Вся площадь земельных участков занята ограничениями и не предназначена для использования для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности.

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

*Интенсивность использования ограничений:* Данные ограничения в использовании используются среднее.

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

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

Земли под проездами дорогами относятся к землям общего пользования.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера<sup>3</sup>, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Корректировка составляет 25% от стоимости

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

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

<sup>3</sup> Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

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

Таблица 86

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

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

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

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

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

расчеты StatPlanet на основе рыночных данных

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

Принимаем среднее значение между двумя методами получения корректировки.

Корректировка равна:  $(75\% + 94\%) / 2 = -84,5\%$



### Полученные результаты справедливой стоимости

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 810 000 рублей

В том числе:

**Таблица 8**

<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>Ближайш ий н.п.</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	<b>Стоимость 1 кв.м.</b>	<b>Стоимость участка, руб.</b>	<b>Стоимость участка, руб., без учета НДС округленно</b>
50:27:0020709:2319	Коледино	2 710	298,30	808 393,00	810 000
ИТОГО				808 393,00	810 000

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 9

Таблица 9

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	810 000
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>4</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 10

	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 11:

Таблица 11

№	Наименование фактора	Вес	Сравнит.	Доходный	Затратный
---	----------------------	-----	----------	----------	-----------

<sup>4</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

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

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

**Таблица 12**

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

**На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, земельных участков, по состоянию на 23 декабря 2020 года, с учетом округления составляет:**

**810 000**

**(Восемьсот десять тысяч ) рублей, без учета НДС<sup>5</sup>**

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

*Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.*

<sup>5</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 от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

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

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

### **6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

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

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различия статистически незначимы). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

*Ареал 1.* Политический и культурный центр города (наиболее престижная часть города): 0,5-0,6.

*Ареал 2.* Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

*Ареал 3.* Центры административных районов города: 0,4.

*Ареал 4.* Промышленные районы: 0,3-0,35.

*Ареал 5.* Спальные районы: 0,45-0,5.

*Ареал 6.* Окраины города: 0,25-0,35.



# REAL ESTATE 101

Building Wealth  
with Real Estate Investments

Gary W. Eldred, PhD  
Foreword by Donald Trump



John Wiley & Sons, Inc.

# НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния  
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Элдред, д-р философии  
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Осипко



Днепропетровськ  
Бизнес-Вестек Бюро  
2007



Владельцы и торговые агенты могут предлагать свою собственную «параметрику», потому как сравнивают ее с другими по принципу «оптимально» только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно уступает предлагаемым вариантам, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «лучшей возможности». Не стоит оценивать любой метраж стандартными мерками.

**Насколько точно измерен метраж?** Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто сравнивают свои списки квартир с метрами, на самом деле инвесторы продолжают полагаться на точность измерений и в основном плохо понимают, что включены в общую площадь квартиры, когда речь заходит о квадратном футе для вас. Определите себя от пола, который вы измеряете, обнаружив, что при обходе квадратный фут помещенная площадь не по той цене, на которую рассчитывали.

#### *Размер денежного участка и особенности здания*

Во многих торговых офисах стоимость участка со здания на 30-70% состоит из стоимости земли в пределах которой находится здание. Даже небольшие отклонения в размерах земельного участка или других особенностей могут изменить стоимость участка (в зависимости от размера участка) до значительных сумм.

Сравните два здания-триplexа (трехквартирные дома). Оба здания принадлежат одному и тому же владельцу. В то же время один из них — площадью 3000 кв. футов. Если вы хотите приобрести здание такой собственности, предложение за 280 тыс. долларов является более привлекательным. Но в действительности предложение за 300 тыс. долларов так и себе «среднюю цену». Что это означает? А то, что размер участка (и здания) этой собственности существенно влияет на стоимость строительства. Следовательно, четвертой рентабельности единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам создать еще одно здание, паркуются или склад, снизить арендные ставки или улучшить безопасность. Чтобы более подробно оценить вид участка для инвестора, возможность доступа (насколько легко добраться до объекта) является и является с триplexами собственности) и удоб-

ство (бесплатно, теплые ковры, рабочее и парковочное место). Сравнение места и особенностей здания поможет вам опустить разницу между предложениями.

#### *Личная собственность*

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здание. Это называется *личной собственностью*. Запрещается владельцам земли покупать недвижимость — машины и гаражи, оронеры и компьютерные программы, мебель, посуду и прочие предметы, не входящие в стоимость земли, здания и прочие предметы, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, оборудование для использования в данном здании, например, оборудование с недвижимостью).

К этому типу имущества относятся потайные вентиляторы, осветительные приборы, люстры, подвесные лампы, музыкальные инструменты, настенные часы и прочие предметы, которые являются частью недвижимости. Соответственно, стоимость недвижимости, включая личное имущество, стоит несколько дороже, нежели стоимость без такового. Перед оценкой недвижимости вам необходимо включить все, даже личное имущество включено в цену здания. В некоторых случаях продавец пытается скрыть личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши неоднократные вопросы. Но этой практике рекомендуется избегать.

Наблюдая за продажей и развитием рынка, желательно отметить пункт о том, что продавец берет с собой, а что остается на месте. Внесите это имущество в контракт на приобретение собственности или в специальное приложение.

#### *Укажите права и ограничения*

«Это моя частная собственность? Что могу, то и делаю». Были случаи, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, права владельцев, арендные договоры, завещания и прочие другие законы были не так уж важны. Тогда наше предложение было отклонено, собственную свободу можно что-то сказать. Но не сейчас.

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

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ  
В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ

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

# СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

Аналог 1

45 000 000 ₽ **Земли промназначения, 236 соток**  
В ипотеку за 387 987 ₽/мес. [В избранное](#)  
[Получить похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

### Земли промназначения, 236 соток

С удовольствием предлагаем Вашему вниманию великолепный участок промышленного назначения 2,36 Га, расположенный в 28 км от МКАД на пересечении Симферопольского шоссе в Малом Московском районе - А-107, Подольский район, сельское поселение Пигарово, вблизи д. Апухово, Московская область, Подольский район, сельское поселение Пигарово, вблизи д. Апухово, Между ст 1 Га. Возможна увеличение площади на 2 Га - участок с/х назначения. Земля поселений (земля населенных пунктов) Категория: Земли поселений (земля населенных пунктов) ВРИ: для размещения промышленных и с/х объектов. Электростово и Газ - возможно подключение. Вода - скважина самостоятельная. Канализация - септик самостоятельный. Собственность. Добра пожелания! С уважением, Татьяна

[Создать записку](#) [Распечатать](#) [Получить похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

### Информация о предложении

Тип: Участок	Дата обновления объявления: 26/11/2026
Расстояние от центра: 28 км, Симферопольское шоссе	Номер в каталоге: 162043076
Площадь: 236 соток	

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

45 000 000 ₽ **Земли промназначения, 236 соток**  
В ипотеку за 387 987 ₽/мес. [В избранное](#)  
[Получить похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

[Создать записку](#) [Распечатать](#) [Получить похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

### Информация о предложении

Тип: Участок	Дата обновления объявления: 26/11/2026
Расстояние от центра: 28 км, Симферопольское шоссе	Номер в каталоге: 162043076
Площадь: 236 соток	
Цена: 45 000 000 ₽	
Цена за сотку: 190 876 ₽	
Тип объекта: Промышлен	
Дата публикации объявления: 7/9/2016	

### Расположение

Апухово, А-107, Симферопольское ш., 28 км, Подольск, Московская область

[Этот предложение](#) [Похожие предложения](#)

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

НОВЫЕ ИЗУМРУДНЫЕ  
УСПЕЙТЕ КУПИТЬ ВЫГОДНО  
Поднимаем цены с Нового года!



О компании | Услуги | Контакты

**ИН** Инвест-Недвижимость | Продажа | Аренда | Булеи | Оставить заявку


8 (495) 772-76-58  
МОСКВА И ОБЛАСТИ

Главная | Продажа | Земля промышленного назначения | Московская область | городской округ Подольск

## Участок под производственный склад 1 Га в Подольске

19 000 000 RUB  
190 000 RUB за сот  
lot 53478

**Местоположение**  
Подольск, городской округ Подольск, Московская область  
**Шоссе:** Симферопольское шоссе (М2)  
**От МКАД:** 20 км  
**Площадь Участка:** 100 сот  
**Цели использования:** Земли под склады и производства



**Участок**

Площадь:	100 сот	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Лесная промышленность, выделенная промышленность, строительная промышленность, склады
Категория земли:	Земли населенных пунктов				

**Коммуникации**

Местоположение: [https://www.invest-nedvizhimost.ru/land/lot/53478/lot/53478/](#)

Введите здесь текст для поиска

**Запрос на просмотр** lot 53478

Имя:

Телефон: +7 (999) 999-09-09

E-mail:

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

Ваше фото с картой:

**Пром. земля 1 га с коммуникациями Симферопольское шоссе**


О компании | Услуги | Контакты

**ИН** Инвест-Недвижимость | Продажа | Аренда | Булеи | Оставить заявку

8 (495) 772-76-58  
МОСКВА И ОБЛАСТИ

От МКАД: 20 км

**Площадь Участка:** 100 сот  
**Цели использования:** Земли под склады и производства



**Участок**

Площадь:	100 сот	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Лесная промышленность, выделенная промышленность, строительная промышленность, склады
Категория земли:	Земли населенных пунктов				

**Коммуникации**

Электричество: По границе  
Газ: По границе

**Описание**

Продается участок промышленного назначения в городском округе Подольск. Отличная транспортная доступность. В непосредственной близости Варшавское, Симферопольское и Кагуловское шоссе. По одной из границ участка отведен лесной массив. Коммуникация по границе. Есть возможность увеличения площади. Сокращенный период.

Становясь клиентом нашей компании и приобретая недвижимость у менеджера компании.

**Ваше фото с картой:**

**Пром. земля 1 га с коммуникациями Симферопольское шоссе**

Активация Windows  
Симферопольское шоссе (М2 трасса «Крым»)

Похожие объекты

Введите здесь текст для поиска

### Аналог 3

21 000 000 Р  
В ипотеку за 181 847 RUB в мес.

**Земли промназначения, 92 сотки**  
Московская область, городской округ Подольск, деревня Коледино, Подольск, Московская область  
Кулузская 3.3 км

В избранное  
Получить последние объявления

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем  
Позвонить номер

#### Земли промназначения, 92 сотки

С удовольствием предлагаем Вашему вниманию великолепный участок промышленного назначения 3 921 Га (50.27.0026706.2341), в 26 км от МКАД по скоростному Симферопольскому шоссе - М2 Московская область, Подольский район, village д. Баравки.

Категория: земли населенных пунктов  
ВРИ: Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классах опасности  
Асфальтированная дорога вдоль участка  
Рельеф участка ровный  
Центральная коммуникация по границе  
Рядом действующие объекты, склады  
Связь с М-2 НА АКТИВ  
Собственность  
Готовы к сделке  
Идеально подходит под склад, под легкое производство,  
Добро пожаловать! С уважением, Галина

Создать заявку  
Распечатать  
Получить звонок  
Пожаловаться

Образцы документов для сделки

#### Информация о предложении

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 22 км  
Дата обновления объявления: 28/11/2028  
Номер в каталоге: 183947930

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

21 000 000 Р  
В ипотеку за 181 847 RUB в мес.

**Земли промназначения, 92 сотки**  
Московская область, городской округ Подольск, деревня Коледино, Подольск, Московская область  
Кулузская 3.3 км

В избранное  
Получить последние объявления

Выбрать ипотечную программу

Готовы к сделке  
Идеально подходит под склад, под легкое производство,  
Добро пожаловать! С уважением, Галина

Создать заявку  
Распечатать  
Получить звонок  
Пожаловаться

Образцы документов для сделки

#### Информация о предложении

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 22 км,  
Симферопольское шоссе  
Площадь: 92 сотки  
Цена: 21 000 000 Р  
Цена за сотку: 228 813 Р  
Тип объекта: Промышлен  
Дата публикации объявления: 26/5/2017

Дата обновления объявления: 28/11/2028  
Номер в каталоге: 183947930

#### Расположение

Московская область, городской округ Подольск, деревня Коледино, Подольск, Московская область  
Кулузская 3.3 км

Этот предложение  
Положение предложения

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".







**ПОЛИС № 022-073-005025/20**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

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

<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>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b> Последствия неплаты Страхователем страховой премии (перезо или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неплатеже Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перезо 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.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.  
 «12» марта 2020г.

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



(Светлаков В.И.)

«12» марта 2020г.



**ПОЛИС № 022-073-005738/20**

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

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

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

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»

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



(Милорадова Т.М.)

«07» сентября 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма

«КонС»

Генеральный директор на основании Устава



(подпись) М.П.  
«07» сентября 2020г.

(Светлаков В.И.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » сентября 20 20 г.

Иллюстрация: Москва, 2017 г. Издательство «ЮНИТИ-ДАТА» ИПС. Тираж 100 экз. ISBN 978-5-406-00000-0



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

### УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	(вид объекта недвижимости)		
Лист № 24.12.2019	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 50:27:0020709:2319			Всего листов выписки: _____

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020709
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Подольск, д. Коледино
Площадь:	2710 +/- 18 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5593873,60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
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 (кадастровый номер) 50:27:0020709:664.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд рейтинг "А" районного "под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Приватизация компания "Трапа Капитал"



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
(полное наименование должности)

Мартынов Г. Г.  
(подпись)

(подпись, фамилия)

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

Раздел 2

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № 24.12.2019	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 50:27:0020709:2319		Всего разделов: 1	

1. Правообладатель (правообладатели):	Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Капитал" действие о которых установлено на основании данных данных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцем инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020709:2319-50/027/2019-4 от 24.12.2019
3. Документ(ы)-основания:	3.1. Соглашение об отступном от 11.11.2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитуט. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования частью площадью 845 кв.м. земельного участка с кадастровым № 50:27:0020709:439, общей площадью 15 680 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, расположенными по адресу: Московская область, Подольский р-н, с/пос. Давоское, вблизи д. Коледино. Пользователем не позднее 30 января каждого года
4.1.1.	Сервитуט в интересах пользователя, являющегося собственником соседних земельных участков с кадастровым № 50:27:0020709:493, общей площадью 100 876 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, адрес объекта: Московская область, Подольский р-н, с/пос. Давоское, вблизи д. Коледино и кадастровый № 50:27:0020709:567, общей площадью 123 616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, адрес объекта: Московская область, Подольский р-н, с/пос. Давоское, вблизи д. Коледино, принадлежащего Земельному участку Собственника, для обеспечения доступа к точке обхода линейных оптических сооружений. Плата за сервитуט взимается в размере 12, 60 рублей за календарный год, и выплачивается Пользователем не позднее 30 января каждого года
	дата государственной регистрации: 07.03.2019
	номер государственной регистрации: 50:27:0020709:2319-50/027/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 13.01.2017 на 49 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Вайлберри", ИНН: 7721546864
	основание государственной регистрации: Соглашение об установлении частного сервитута на земельный участок от 20.12.2016 №439-493/567/2016
4.1.2. вид:	Доверительное управление, Московская область, г. Подольск, д. Коледино, кат. № 50:27:0020709:2319, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,



дата государственной регистрации:	24.12.2019	разрешенное использование: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, площадь 2 710 кв. м
номер государственной регистрации:	50:27:0020709-2319-50:027/2019-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.10.2011 по 01.05.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайда Капитал", ИНН: 7718581523	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗИИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Трайда Капитал" от 27.10.2011; Изменения и дополнения №5 вносителем в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитий "Красногорье" под управлением ООО "УК "Трайда Капитал" от 14.10.2014 №2232-94195228	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
(подпись, наименование должности)  
 М.П.  
  
(подпись) Мартыроsov Г. Г.  
(полное наименование должности)

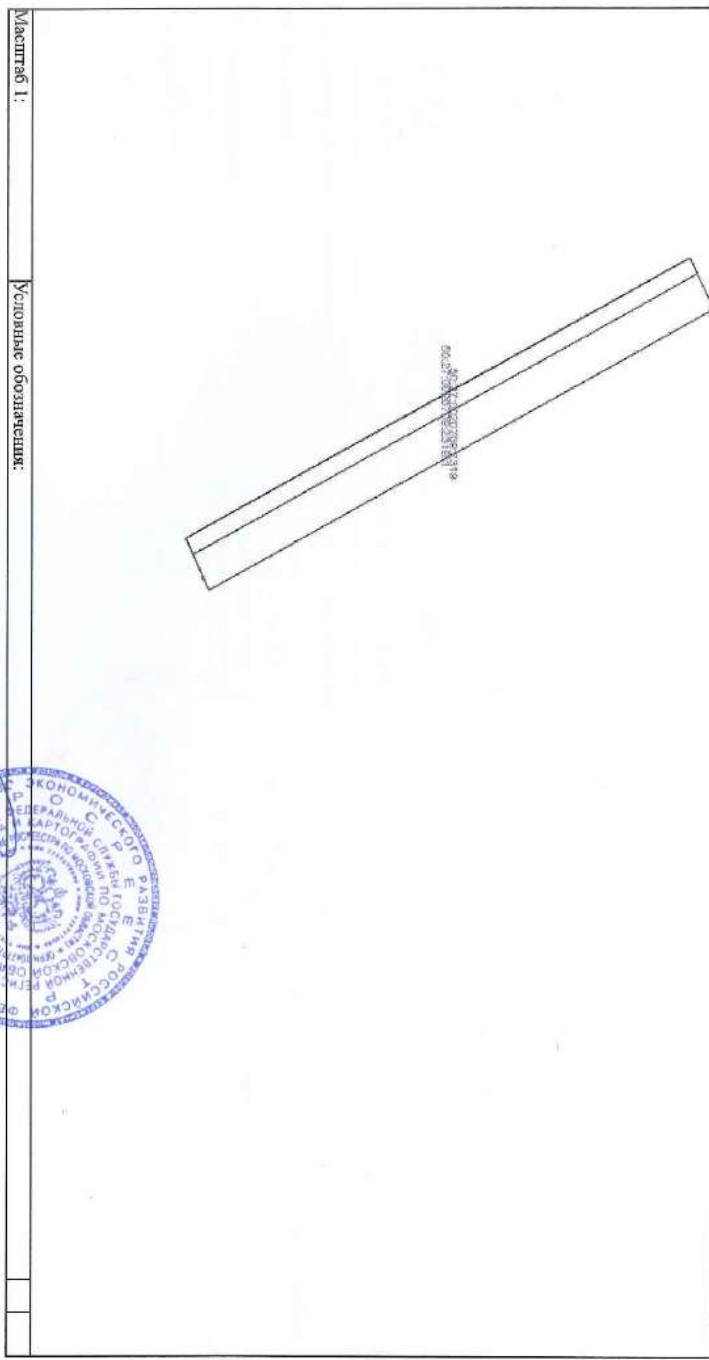


**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Описание местоположения земельного участка**

Лист 3

<b>Земельный участок</b>			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>
24.12.2019		Всего листов выписки: <u>    </u>	
Кадстровый номер:		50:27:0020709-2319	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:      Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
(подпись, должность)

МП



Мартынов Г. Г.  
(подпись, фамилия)

## Соглашение об отступном

г. Москва

«11» ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Кредитор» (зарегистрированное в ЕГРЮЛ ИФНС №46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 №008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 №001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д.3а), в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича (пол мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Шихзаманов Ариф Вагиф оглы (пол мужской, место рождения гор. Баку, дата рождения 20.03.1965, паспорт 45 10 685358, выдан Отделением по району Бирюлево Восточное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО, дата выдачи 12.04.2010, код подразделения: 770-029, место жительства: Москва, ул. Бирюлевская, д. 55, корп. 1, кв. 143, зарегистрирован Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве 13 августа 2018 г. за ОГРНИП 318774600433651, ИНН 773770726305), именуемый в дальнейшем «Должник», с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящее Соглашение об отступном (далее - «Соглашение») о нижеследующем:

1. Денежное обязательство Должника перед Кредитором, вытекающее из Договора № 11-09-18-3 купли-продажи недвижимого имущества от 01.10.2018 г., на дату подписания настоящего Соглашения составляет 3 700 000 (Три миллиона семьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.

2. В счет погашения данной задолженности Должник передает Кредитору следующие Объекты недвижимости (далее - «Недвижимое имущество»):

2.1. **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 2710 кв. м., адрес: Московская область, г. Подольск, д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020709:2319 (далее - «Земельный участок 1»), принадлежащий Должнику на праве собственности, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 05.07.2019 № 99/2019/271069319, запись регистрации № 50:27:0020709:2319-50/027/2019-1 от 07.03.2019. Для Земельного участка 1 обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:664. Должник подтверждает, что в отношении Земельного участка 1, а также его учтенных частей, действуют ограничения в использовании, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, указанные в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 05.07.2019 № 99/2019/271069319 (Приложение № 1 к Соглашению);

2.2. **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 12 970 кв. м., адрес: Московская область, г. Подольск, д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020709:2320 (далее - «Земельный участок 2»), принадлежащий Должнику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 05.07.2019 № 99/2019/271066594, запись регистрации № 50:27:0020709:2320-50/027/2019-5 от 07.03.2019 г. Для Земельного участка 1 обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709:664. Должник подтверждает, что в отношении Земельного участка 2, а также его учтенных частей, действуют ограничения в использовании, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, указанные в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 05.07.2019 № 99/2019/271066594 (Приложение № 2 к Соглашению).



3. Стоимость Недвижимого имущества, указанного в п. 2 настоящего Соглашения, составляет 3 700 000 (Три миллиона семьсот тысяч) руб., НДС не облагается, из которых:

3.1. Стоимость Земельного участка 1 составляет 640 000 (Шестьсот сорок тысяч) руб.

3.2. Стоимость Земельного участка 2 составляет 3 060 000 (Три миллиона шестьдесят тысяч) руб.

4. Должник гарантирует, что до подписания настоящего Соглашения Недвижимое имущество, указанное в п. п. 2.1.-2.2. не продано, не является предметом залога, не обременено правами третьих лиц, отсутствуют иные основания, препятствующие включению имущества в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал». Земельные участки свободны от строений, сооружений, зданий и иных объектов недвижимости.

5. Должник передает имущество Кредитору по акту в дату государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» .

6. Обязательства Должника в размере, указанном в п. 1 настоящего Соглашения, полностью прекращаются на дату государственной регистрации перехода к Кредитору права собственности на Недвижимое имущество.

7. Условия настоящего Соглашения являются конфиденциальными и не подлежащими разглашению третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

10. Соглашение составлено в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, из которых один находится у Кредитора, второй – у Должника, третий – у специализированного депозитария кредитора ООО «СДК «Гарант», четвертый – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

Приложение № 1 – Выписка из ЕГРН от 05.07.2019 № 99/2019/271069319.

Приложение № 2 – Выписка из ЕГРН от 05.07.2019 № 99/2019/271066594.

#### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Кредитор: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»**

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. За

Банковские реквизиты: р/с 40701810493000018779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва  
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор



Д.С. Кулик

**Должник: Индивидуальный предприниматель Шихзаманов Ариф Вагиф оглы**  
ОГРНИП 318774600433651, ИНН 773770726305

Место жительства: Москва, ул. Бирюлевская, д. 55, корпус 1, кв. 143

Банковские реквизиты: р/с 40802810200000001993 в СДМ-БАНК (ПАО) г. Москва  
кор счет 30101810845250000685, БИК 044525685

А.В. Шихзаманов