



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

**Отчет № 3-08/03-22  
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Московская обл.,  
Подольский р-н, Лаговское  
с/п,  
вблизи д. Пузиково

**Дата оценки:**  
17 марта 2022 года  
**Дата составления отчета:**  
17 марта 2022 года

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма  
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»  
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»  
Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2022

## Сопроводительное письмо

17 марта 2022 г.  
г. Москва,  
г-же Паршиной И. В.

### Уважаемая Ирина Вячеславовна!

В соответствии с Дополнением №601 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: РФ, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

**Дата оценки:** 17 марта 2022 г.

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 находится в операционной аренде.

Согласно договору аренды недвижимого имущества №08-09-21-1 от 28 сентября 2021 года, обязанностью арендатора является, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение ).

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:964; 50:27:0020806:963; 50:27:0020806:960; 50:27:0020806:959; 50:27:0020806:958; 50:27:0020806:956 не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их 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: | <p>1) Земельный участок, общей площадью 508 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:964. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>2) Земельный участок, общей площадью 23 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:963. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>3) Земельный участок, общей площадью 330 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:960. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>4) Земельный участок, общей площадью 616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для</p> |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | <p>малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:959. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>5)Земельный участок, общей площадью 2 830 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:958. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>6)Земельный участок, общей площадью 142 208 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:957. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>7)Земельный участок, общей площадью 153 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:956. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p>                                                                                                                                                 |
| Цель и задачи оценки:                                                                | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Вид стоимости:                                                                       | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Оцениваемые права:                                                                   | <p>Общая долевая собственность на основании:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990032 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990033 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990036 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990037 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990038 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990039 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990031 от 15 сентября 2015 года.</li> </ol> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p> |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)                     | 17 марта 2022 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата оценки                                                                          | 17 марта 2022 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата составления отчета                                                              | 17 марта 2022 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Основание для проведения оценки                                                      | Дополнение №601 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Срок проведения оценки                                                                      | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.                  | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.<br>оценка проводится с учетом показателей полученных в пред проектных исследованиях |
| <b>Полученные результаты:</b>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Сравнительный подход (метод распределения)                                                  | 35 420 054,00 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Доходный подход ( метод остатка)                                                            | 35 258 199,36 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Доходный подход (метод предполагаемого использования)                                       | 35 359 925,24 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС:                     | 35 346 059,53 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления, без учета НДС: | 35 351 000 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

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

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

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

Настоящая оценка была проведена методом (предполагаемого использования, остатка, распределения), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

#### **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 предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, составляет:**

**35 351 000**

**(Тридцать пять миллионов триста пятьдесят одна тысяча ) рублей. без учета НДС<sup>1</sup>**

**В том числе**

| Кадастровый №     | Ближайший н. п. | Площадь, кв. м. | Стоимость участка округленно, руб. |
|-------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | д. Пузиково     | 142 208         | 35 090 000                         |
| 50:27:0020806:964 | д. Пузиково     | 508             | 30 000                             |
| 50:27:0020806:960 | д. Пузиково     | 330             | 20 000                             |
| 50:27:0020806:959 | д. Пузиково     | 616             | 40 000                             |
| 50:27:0020806:958 | д. Пузиково     | 2830            | 160 000                            |
| 50:27:0020806:956 | д. Пузиково     | 153             | 10 000                             |
| 50:27:0020806:963 | д. Пузиково     | 23              | 1 000                              |
| ИТОГО             |                 |                 | 35 351 000                         |

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

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



В.И. Светлаков

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

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

|                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА.....                                                                                                                   | 6   |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                               | 7   |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                             | 7   |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....                                                                                      | 10  |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                        | 12  |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....                                                                   | 14  |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<br>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 14  |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ<br>ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....                                                   | 15  |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....                                                                                                                 | 15  |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....                                                                                                                  | 16  |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                   | 16  |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....                                                                                                            | 16  |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                 | 16  |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ<br>(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....                           | 33  |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....                                                                                                                   | 45  |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                       | 99  |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                              | 99  |
| 3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....                                                                                                  | 100 |
| 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ .....                                                                                                                | 103 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ<br>СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....                                            | 127 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....                                                                                                 | 129 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....                                                                                                       | 130 |

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №601 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС»

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                        | <p>1) Земельный участок, общей площадью 508 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:964. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>2)Земельный участок, общей площадью 23 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:963. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>3)Земельный участок, общей площадью 330 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:960. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>4) Земельный участок, общей площадью 616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:959. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>5)Земельный участок, общей площадью 2 830 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:958. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>6)Земельный участок, общей площадью 142 208 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:957. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>7)Земельный участок, общей площадью 153 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:956. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково</p> |
| Имущественные права на объект оценки | <p>Общая долевая собственность на основании:</p> <p>1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990032 от 15 сентября 2015 года.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                            | <p>2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990033 от 15 сентября 2015 года.</p> <p>3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990036 от 15 сентября 2015 года.</p> <p>4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990037 от 15 сентября 2015 года.</p> <p>5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990038 от 15 сентября 2015 года.</p> <p>6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990039 от 15 сентября 2015 года.</p> <p>7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990031 от 15 сентября 2015 года.</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки | <p>Собственность на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990032 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990033 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990036 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990037 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990038 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990039 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990031 от 15 сентября 2015 года.</li> </ul> <p>Существующие ограничения (обременения) права:</p> <p>Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними от 15 сентября 2015 года сделана запись:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50-50/001-50/062/003/2015-6482/1</li> <li>• 50-50/001-50/062/003/2015-6487/1</li> <li>• 50-50/001-50/062/003/2015-6494/1</li> <li>• 50-50/001-50/062/003/2015-6497/1</li> <li>• 50-50/001-50/062/003/2015-6501/1</li> <li>• 50-50/001-50/062/003/2015-6504/1</li> </ul> |
| Цель оценки                                                                                                                                | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения                                                             | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид определяемой стоимости объекта оценки                                  | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Балансовая стоимость                                                       | Сведения не предоставлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Форма отчета                                                               | Простая письменная, электронный документ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)           | 17 марта 2022 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Срок проведения оценки                                                     | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки                     | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Иное                                                                       | Определение границ интервала не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Оценка проводится при условии использования земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 , определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной и средне этажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.</p> <p>Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.</p> <p>Срок реализации проекта 4 года.</p> <p>Затраты на строительство учесть в нулевой и первый год строительства. Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года для подготовки к строительству необходимо 1,9 млрд. руб. и реализация проекта начнется не раньше через два года. За это время будет произведены работы по разработке плана застройки территории, организации подъездных путей, подведение необходимых коммуникаций.</p> <p>Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации. Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования и с учетом прибыли предпринимателя. Так</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>как без них строительство объектов жилой недвижимости, для инвестора, не будет привлекательными и выгодным. Ввиду их отсутствия, спрос на построенные объекты жилой недвижимости будет низким. Поэтому инвестор в первую очередь проводит работы по улучшению земельного участка с целью получения дальнейшей прибыли. А так же строительства социально значимых объектов.</p> <p>Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года на земельном участке возможно использовать только 70% территории из-за минимального расстояния от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полноценное освоение данного участка по назначению невозможно</p> <p>Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:963 50:27:0020806:964, Согласно письму №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.</p> <p>Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года полностью находятся в охранный зоне магистрального нефтепродуктопровода, что исключает возможность их освоения согласно установленному виду разрешенного использования и видам разрешенного использования, установленным градостроительной документацией (ПЗЗ);.</p> <p>Согласно этим письмам земельные указанные земельные участки оценить, как зеленные массы ( леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.</p> <p>С 21 мая 2020 года до даты оценки никаких действий по реализации проекта не осуществлялось. Следует учитывать все ограничения, указанные в справках при текущей оценки.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

#### 1.3.1. Сведения о заказчике

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

**Полное наименование:**

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

**Краткое наименование:**

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» 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:** 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)**БИК:** 044525823**к/с:** 30101810200000000823**Сведения об оценщике****Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:**

|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Состав оценщиков</b><br>Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174). | <u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года;<br>Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007<br><br>Местонахождение оценщика<br>(фактический адрес оценочной компании)<br>г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326<br>Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года,<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2021 г.. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23<br>Тел.+7-916-679-48-68<br>Почта:2901692@mail.ru |
| <b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>                                                                                                                                | <u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.<br>«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 № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

- Округление справедливой стоимости до -4 знака до запятой.

- 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.

- Оценка проводится при условии использования земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 , определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной и средне этажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.

- Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.

- Срок реализации проекта 4 года.

- Затраты на строительство учесть в нулевой и первый год строительства. Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года для подготовки к строительству необходимо 1,9 млрд. руб. и реализация проекта начнется не раньше

через два года. За это время будет произведены работы по разработке плана застройки территории, организации подъездных путей, подведение необходимых коммуникаций.

- Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации. Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования и с учетом прибыли предпринимателя. Так как без них строительство объектов жилой недвижимости, для инвестора, не будет привлекательными и выгодным. Ввиду их отсутствия, спрос на построенные объекты жилой недвижимости будет низким. Поэтому инвестор в первую очередь проводит работы по улучшению земельного участка с целью получения дальнейшей прибыли. А так же строительства социально значимых объектов.

- Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года на земельном участке возможно использовать только 70% территории из-за минимального расстояния от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полноценное освоение данного участка по назначению невозможно

- Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:963 50:27:0020806:964, Согласно письму №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года

- полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.

- Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года полностью находятся в охранной зоне магистрального нефтепродуктопровода, что исключает возможность их освоения согласно установленному виду разрешенного использования и видам разрешенного использования, установленным градостроительной документацией (ПЗЗ);.

- Согласно этим письмам земельные указанные земельные участки оценить, как зеленные массы ( леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990032 от 15 сентября 2015 года.

2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990033 от 15 сентября 2015 года.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990036 от 15 сентября 2015 года.
4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990037 от 15 сентября 2015 года.
5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990038 от 15 сентября 2015 года.
6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990039 от 15 сентября 2015 года.
7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990031 от 15 сентября 2015 года.
8. Письмо №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года
9. Письмо №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года
10. Договор аренды недвижимого имущества №08-09-21-1 от 28 сентября 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

## 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

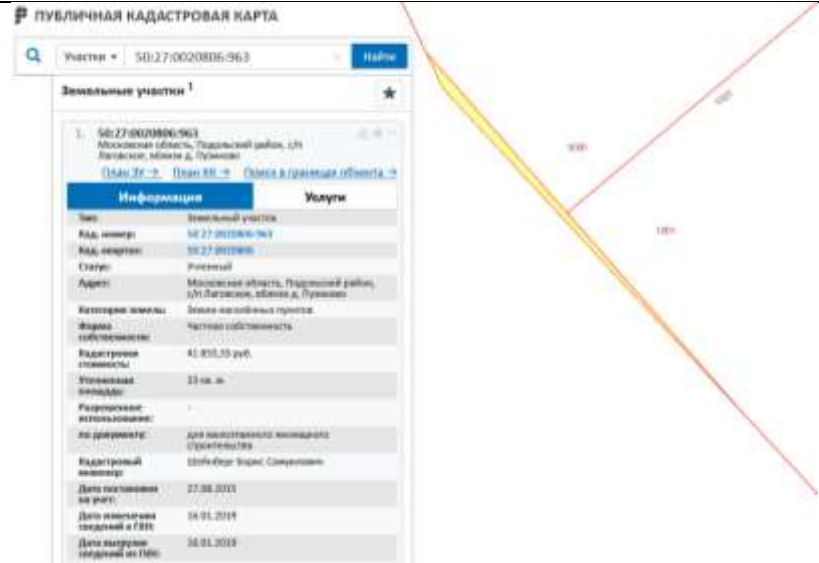
### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

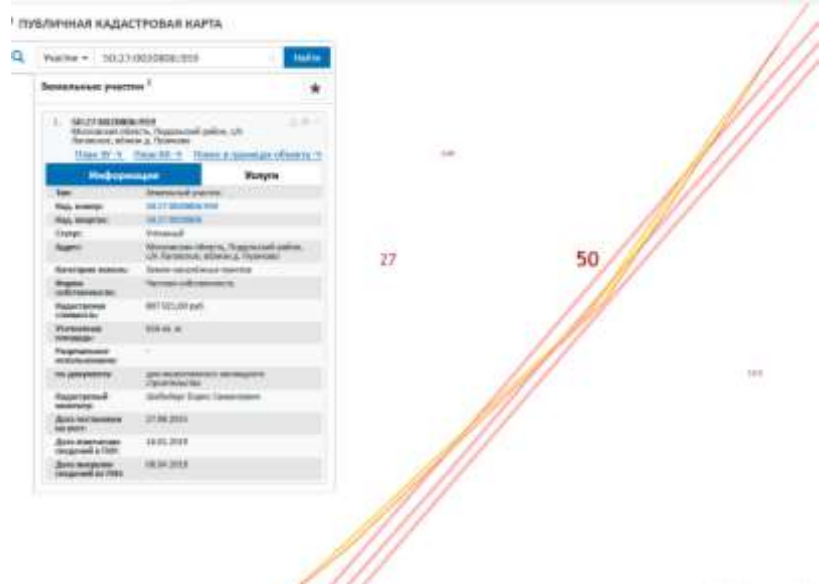
| Земельный участок 1                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                                                                                           | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.                                                                                                                                 |
| Вид права, собственник                                                                                                                   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование                                                                                              | категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                                     | 508                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер:                                                                                                                       | 50:27:0020806:964                                                                                                                                                                                        |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                    | 924 412,68                                                                                                                                                                                               |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен                                                                                                                                                                                 |

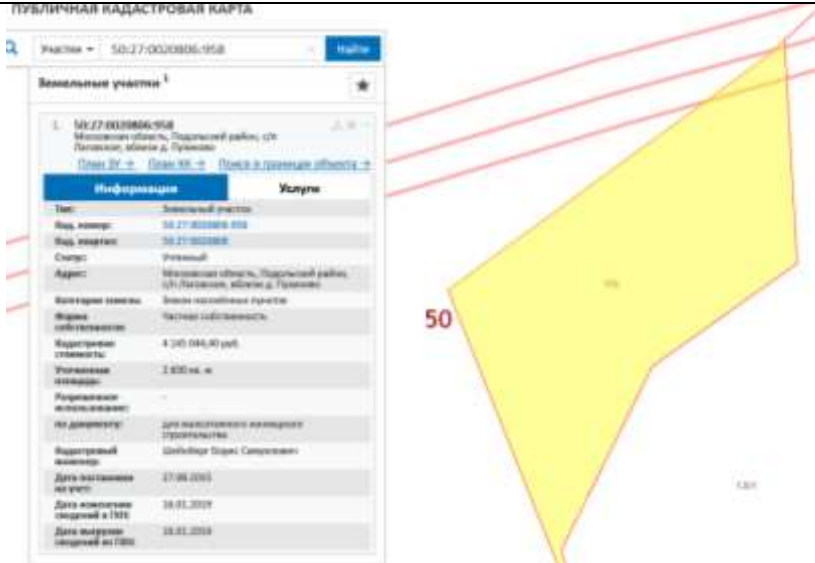


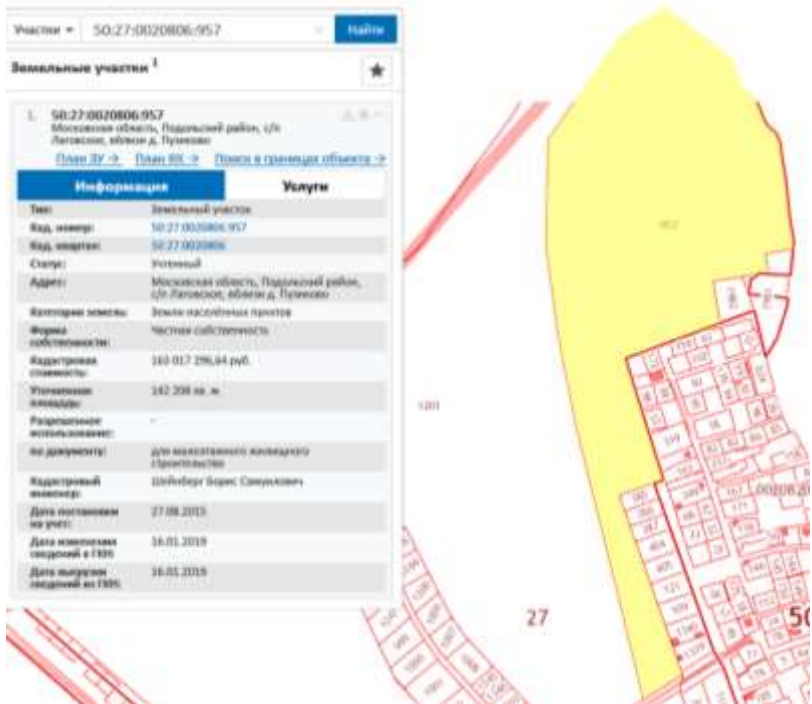
|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Информация о текущем использовании Объекта оценки                                                                                        | для малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки                                                                                 | для малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                |
| Форма участка, состав                                                                                                                    |                                                                                                                        |
| Рельеф                                                                                                                                   | Ровный                                                                                                                                                                                                   |
| Наличие коммуникаций                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                                                                                              |
| Инфраструктура                                                                                                                           | Не развита                                                                                                                                                                                               |
| Физический износ                                                                                                                         | Отсутствует                                                                                                                                                                                              |
| Устаревания                                                                                                                              | Отсутствуют                                                                                                                                                                                              |
| Балансовая стоимость                                                                                                                     | Нет данных                                                                                                                                                                                               |
| Наличие обременений                                                                                                                      | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6501/1 от 15 сентября 2015 года                                  |
| Осмотр                                                                                                                                   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.                         |
| Земельный участок 2                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                          |
| Местоположение                                                                                                                           | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.                                                                                                                                 |
| Вид права, собственник                                                                                                                   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование                                                                                              | категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                                     | 23                                                                                                                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                                                                                                       | 50:27:0020806:963                                                                                                                                                                                        |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                    | 41 853,33                                                                                                                                                                                                |
| 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 малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|---------|---------|--------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-------------------|-----------|----------------------------|---|----------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|------------|-------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Форма участка, состав                                    |  <p>Публичная кадастровая карта</p> <p>Участки: 50:27:0020806:963</p> <p>Земельные участки 1</p> <p>1. 50:27:0020806:963<br/>Московская область, Подольский район, с/п, Лаговское, близ д. Пузиково<br/>(План 28 → План 30 → Ссылка в границах объекта →)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Код, номер:</td> <td>50:27:0020806:963</td> </tr> <tr> <td>Код, номер:</td> <td>50:27:0020806</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Решеный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Подольский район, с/п, Лаговское, близ д. Пузиково</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>Частное строительство</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>40 500,00 руб.</td> </tr> <tr> <td>Учтенная площадь:</td> <td>23 кв. м.</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>по документам:</td> <td>для использования в качестве территории для размещения объектов</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:27:0020806:963</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет:</td> <td>27.08.2015</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в ЕИР:</td> <td>14.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в ЕГРН:</td> <td>14.01.2019</td> </tr> </tbody> </table> | Информация | Услуги | Тип: | Земельный участок | Код, номер: | 50:27:0020806:963 | Код, номер: | 50:27:0020806 | Статус: | Решеный | Адрес: | Московская область, Подольский район, с/п, Лаговское, близ д. Пузиково | Категория земель: | Земли населенных пунктов | Виды разрешенного использования: | Частное строительство | Кадастровая стоимость: | 40 500,00 руб. | Учтенная площадь: | 23 кв. м. | Разрешенное использование: | - | по документам: | для использования в качестве территории для размещения объектов | Кадастровый номер: | 50:27:0020806:963 | Дата постановки на учет: | 27.08.2015 | Дата внесения сведений в ЕИР: | 14.01.2019 | Дата внесения сведений в ЕГРН: | 14.01.2019 |
| Информация                                               | Услуги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Тип:                                                     | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Код, номер:                                              | 50:27:0020806:963                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Код, номер:                                              | 50:27:0020806                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Статус:                                                  | Решеный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Адрес:                                                   | Московская область, Подольский район, с/п, Лаговское, близ д. Пузиково                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Категория земель:                                        | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Виды разрешенного использования:                         | Частное строительство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Кадастровая стоимость:                                   | 40 500,00 руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Учтенная площадь:                                        | 23 кв. м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Разрешенное использование:                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| по документам:                                           | для использования в качестве территории для размещения объектов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Кадастровый номер:                                       | 50:27:0020806:963                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Дата постановки на учет:                                 | 27.08.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Дата внесения сведений в ЕИР:                            | 14.01.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Дата внесения сведений в ЕГРН:                           | 14.01.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Рельеф                                                   | Ровный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Наличие коммуникаций                                     | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Инфраструктура                                           | Не развита                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Физический износ                                         | Отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Устаревания                                              | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Балансовая стоимость                                     | Нет данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Наличие обременений                                      | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6499/1 от 15 сентября 2015 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Осмотр                                                   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Земельный участок 3                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Местоположение                                           | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Вид права, собственник                                   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Категория земель, разрешенное использование              | категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Общая площадь, кв.м.                                     | 330                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Кадастровый номер:                                       | 50:27:0020806:960                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |
| Кадастровая стоимость                                    | 600 504,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |        |      |                   |             |                   |             |               |         |         |        |                                                                        |                   |                          |                                  |                       |                        |                |                   |           |                            |   |                |                                                                 |                    |                   |                          |            |                               |            |                                |            |

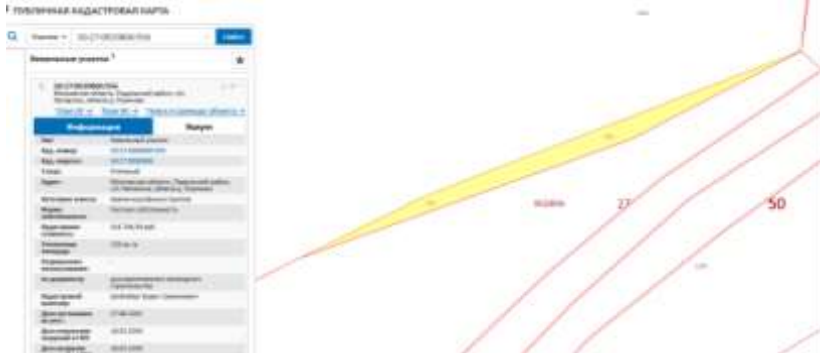
|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                 |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки                                                                                 | для малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                 |
| Форма участка, состав                                                                                                                    |                                                                                                                         |
| Рельеф                                                                                                                                   | Ровный                                                                                                                                                                                                    |
| Наличие коммуникаций                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                                                                                               |
| Инфраструктура                                                                                                                           | Не развита                                                                                                                                                                                                |
| Физический износ                                                                                                                         | Отсутствует                                                                                                                                                                                               |
| Устаревания                                                                                                                              | Отсутствуют                                                                                                                                                                                               |
| Балансовая стоимость                                                                                                                     | Нет данных                                                                                                                                                                                                |
| Наличие обременений                                                                                                                      | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6497/1 от 15 сентября 2015 года                                   |
| Осмотр                                                                                                                                   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.                          |
| <b>Земельный участок 4</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                           |
| Местоположение                                                                                                                           | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.                                                                                                                                  |
| Вид права, собственник                                                                                                                   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование                                                                                              | категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:                                                                                                                                    |
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                                     | 616                                                                                                                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                                                                                                       | 50:27:0020806:959                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                    | 807 021,60                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки                                                                                 | для малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                |
| Форма участка, состав                                                                                                                    |                                                                                                                       |
| Рельеф                                                                                                                                   | Ровный                                                                                                                                                                                                   |
| Наличие коммуникаций                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                                                                                              |
| Инфраструктура                                                                                                                           | Не развита                                                                                                                                                                                               |
| Физический износ                                                                                                                         | Отсутствует                                                                                                                                                                                              |
| Устаревания                                                                                                                              | Отсутствуют                                                                                                                                                                                              |
| Балансовая стоимость                                                                                                                     | Нет данных                                                                                                                                                                                               |
| Наличие обременений                                                                                                                      | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6494/1 от 15 сентября 2015 года                                  |
| Осмотр                                                                                                                                   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.                         |
| Земельный участок 5                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                          |
| Местоположение                                                                                                                           | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.                                                                                                                                 |
| Вид права, собственник                                                                                                                   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование                                                                                              | категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                                     | 2 830                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер:                                                                                                                       | 50:27:0020806:958                                                                                                                                                                                        |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                    | 4 145 044,40                                                                                                                                                                                             |
| 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 малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки                                                                                 | для малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                |
| Форма участка, состав                                                                                                                    |                                                                                                                       |
| Рельеф                                                                                                                                   | Ровный                                                                                                                                                                                                   |
| Наличие коммуникаций                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                                                                                              |
| Инфраструктура                                                                                                                           | Не развита                                                                                                                                                                                               |
| Физический износ                                                                                                                         | Отсутствует                                                                                                                                                                                              |
| Устаревания                                                                                                                              | Отсутствуют                                                                                                                                                                                              |
| Балансовая стоимость                                                                                                                     | Нет данных                                                                                                                                                                                               |
| Наличие обременений                                                                                                                      | Доверительное управление                                                                                                                                                                                 |
| Осмотр                                                                                                                                   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.                         |
| Земельный участок 6                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                          |
| Местоположение                                                                                                                           | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.                                                                                                                                 |
| Вид права, собственник                                                                                                                   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование                                                                                              | категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                                     | 142 208                                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер:                                                                                                                       | 50:27:0020806:957                                                                                                                                                                                        |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                    | 163 017 296,64                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки                                                                                 | для малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                |
| Форма участка, состав                                                                                                                    |                                                                                                                       |
| Рельеф                                                                                                                                   | Ровный                                                                                                                                                                                                   |
| Наличие коммуникаций                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                                                                                              |
| Инфраструктура                                                                                                                           | Не развита                                                                                                                                                                                               |
| Физический износ                                                                                                                         | Отсутствует                                                                                                                                                                                              |
| Устаревания                                                                                                                              | Отсутствуют                                                                                                                                                                                              |
| Балансовая стоимость                                                                                                                     | Нет данных                                                                                                                                                                                               |
| Наличие обременений                                                                                                                      | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6487/1 от 15 сентября 2015 года                                  |
| Осмотр                                                                                                                                   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.                         |
| Земельный участок 7                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                          |
| Местоположение                                                                                                                           | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузыково.                                                                                                                                 |
| Вид права, собственник                                                                                                                   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |



|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категория земель, разрешенное использование                                                                                              | категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:                                                                                                           |
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                                     | 153                                                                                                                                                                              |
| Кадастровый номер:                                                                                                                       | 50:27:0020806:956                                                                                                                                                                |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                    | 216 744,39                                                                                                                                                                       |
| 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 малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                        |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки                                                                                 | для малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                        |
| Форма участка, состав                                                                                                                    |                                                                                               |
| Рельеф                                                                                                                                   | Ровный                                                                                                                                                                           |
| Наличие коммуникаций                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                                                                      |
| Инфраструктура                                                                                                                           | Не развита                                                                                                                                                                       |
| Физический износ                                                                                                                         | Отсутствует                                                                                                                                                                      |
| Устаревания                                                                                                                              | Отсутствуют                                                                                                                                                                      |
| Балансовая стоимость                                                                                                                     | Нет данных                                                                                                                                                                       |
| Наличие обременений                                                                                                                      | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6482/1 от 15 сентября 2015 года          |
| Осмотр                                                                                                                                   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |

Земельный участок, с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 используются под застройку жилой малоэтажной недвижимости., остальные земельные участки будут использоваться под организацию лесного массива.

**Правоустановка:** земельные участки находятся в границах территории комплексного устойчивого развития территории. Для утверждения фактических параметров освоения территории потребуется разработка и согласование ППТ, что займет ориентировочно 1 год.

**Заезд на участок:** В настоящее время заезд возможен только через д. Пузиково, что негативно сказывается на доступности территории по отношению к основным автомобильным дорогам, развитым населенным пунктам и промышленным территориям. Для организации приемлемого транспортного обслуживания территории потребуется осуществить примыкание к а/д «Подъезд к историко-архитектурному комплексу Одинцово», что повлечет за собой необходимость вывода из ООПТ и перевод в земли гослесфонда значительного лесного массива. Временные затраты составят не менее 2 лет, а стоимость строительства самого примыкания

составит ~ 150 м.р. Дополнительно потребуется строительство дороги протяженностью около 1 км и приблизительной стоимостью около 130 млн. рублей в т.ч. мостовой переход через приток р. Рогожка.

**Ограничения:**

1) Земельные участки 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, 50:27:0020806:960 полностью находятся в охранной зоне магистрального нефтепродуктопровода, что исключает возможность их освоения согласно установленному виду разрешенного использования и видам разрешенного использования, установленным градостроительной документацией (ПЗЗ);

2) примерно 30% площади земельных участков 50:27:0020806:957 и 50:27:0020806:1201 расположены в зоне минимальных расстояний от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полноценное освоение данных участков по назначению невозможно.

**Электроснабжение:** Всего на проект нам необходимо ~ 3 МВт электроэнергии. Если брать (сопоставить) стоимость ТУ полученных нами по Зайцево на весь проект нам потребуется не менее 0,8 млрд. руб. на электроснабжение.

**Газоснабжение:** ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода потребует порядка 0,5 млрд. руб

**Водоснабжение и канализование:** В ближайшем окружении сетей ВиК нет, что потребует строительство собственного ВЗУ и очистных сооружений. Ориентировочные затраты, включая ливневые очистные, составят 350 млн. руб.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 2 года и потребуются вложений не менее 1,9 млрд. руб.

**Правоустановка:** земельные участки находятся в границах д. Пузиково и относятся к зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Территория осваивается в соответствии видом разрешенного использования. Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры. Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 заняты лесом.

**Заезд на участок:** В настоящее время заезд возможен только через д. Пузиково, что негативно сказывается на доступности территории по отношению к основным автомобильным дорогам, развитым населенным пунктам и промышленным территориям. Для организации приемлемого транспортного обслуживания территории потребуется осуществить примыкание к а/д «Подъезд к историко-архитектурному комплексу Одинцово», что повлечет за собой необходимость вывода из ООПТ и перевод в земли гослесфонда значительного лесного массива. Временные затраты составят не менее 2 лет, а стоимость строительства самого примыкания составит ~ 150 м.р. Дополнительно также потребуется строительство дороги протяженностью около 1 км и приблизительной стоимостью около 130 млн. рублей в т.ч. мостовой переход через приток р. Рогожка.

**Для рассматриваемых земельных участков данные затраты нецелесообразны.**

**Ограничения:**

1) Земельные участки 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191 частично заняты лесом, от которого согласно СП 4.13130.2013 (п.4.14) необходимо выдержать расстояние не менее 30 м до границы застройки. Таким образом, для строительства неприемлемы около 60% территории;

2) Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки (используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры). В связи с изложенным, участок не может использоваться в соответствии с установленным видом разрешенного использования;

3) Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.

**Электроснабжение:** есть возможность подключения к электрическим сетям с мощностью 15 кВт на земельный участок.



**Газоснабжение:** ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода нецелесообразно из-за несопоставимо высокой стоимости (около 0,3 млрд. руб). Возможно обустройство индивидуального газового резервуара (газгольдера) стоимостью 0,5 млн. руб./земельный участок

**Водоснабжение и канализование:** В ближайшем окружении сетей ВиК нет, что потребует обустройства индивидуальных ВЗУ (скважина и комплекс водоподготовки) и очистных сооружений (септик и т.п.). Ориентировочные затраты составят 0,5 млн. руб./земельный участок

Таким образом, для подготовки земельных участков, пригодных малоэтажного (индивидуального) жилищного строительства, дополнительные затраты составят около 1 млн. рублей на участок.

Технические условия на подключение коммуникаций не согласованы, разрешения на съезды на ближайшую дорогу не согласованы, проведены предпроектные работы по определению объемов застройки и затрат на подведение необходимых коммуникаций (Приложение 1). Объем комплексной застройки определялся исходя из действующих нормативов по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 и Постановлением № 615 от 31.05.2013 для размещения домов малоэтажной застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой.

Для з.у. **50:27:0020806:957**,

На участках отсутствуют договора технологического присоединения к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации. Отсутствуют инженерные сооружения ВЗУ, ЛОС. Не проведены экологические, геологические и гидрологические изыскания. Отсутствует примыкание к подъездной однополосной дороге в южной части. Согласно архивным данным ГУКН участок расположен в зоне размещения объекта археологии – «Пузиково. Курганный могильник 2». Возможность освоения территории будет определена лишь после проведения государственной историко-культурной экспертизы путем натурных археологических исследований и получения согласования ГУКН. Ориентировочная стоимость изысканий 10-15 млн. руб, срок выполнения 1,5-2 года. В случае обнаружения археологических артефактов потребуются полное ручное вскрытие археологических слоев. Данная работа оценивается в 3000-4000 руб./кв.м., и в совокупности на всю территорию может составить 100-150 млн.руб.

На участках присутствуют следующие ограничения:

- необходимость учета градостроительных регламентов зоны осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории КУРТ-30

- территория частично расположена в охранной зоне кольцевого магистрального нефтепровода d-377 площадью 106 200 кв. м. Любое строительство или пересечение линейными объектами данной охранной зоны требует получения технических условий балансодержателя, специальных технических условий на проектирование и выполнения компенсационных мероприятий по ним.

- охранный зона кабельной линии катодной защиты нефтепровода площадью 1350 кв.м.

- участок полностью относится к приаэродромной территории аэродрома Домодедово, Остафьево.

Для участка **50:27:0020806:957** присутствуют дополнительные ограничения в виде:

- охранной зоны сетей связи и радиотелефонии площадью 470 кв. м.

- охранной зоны воздушных линий 10кВ площадью 950 кв. м.

- водоохранной зоны прибрежной защитной полосы реки Рогожка площадью 11564 кв.м.

Для участка **50:27:0020806:957** полностью отсутствует возможность строительства подъездной дороги, а примыкание к автодороге федерального значения М2 Крым – д.о. «Бор» возможно только через земли лесопарковой зоны, где запрещено строительство линейных объектов. Площадь водоохранной зоны прибрежной защитной полосы реки Рогожка составляет 4800 кв.м.

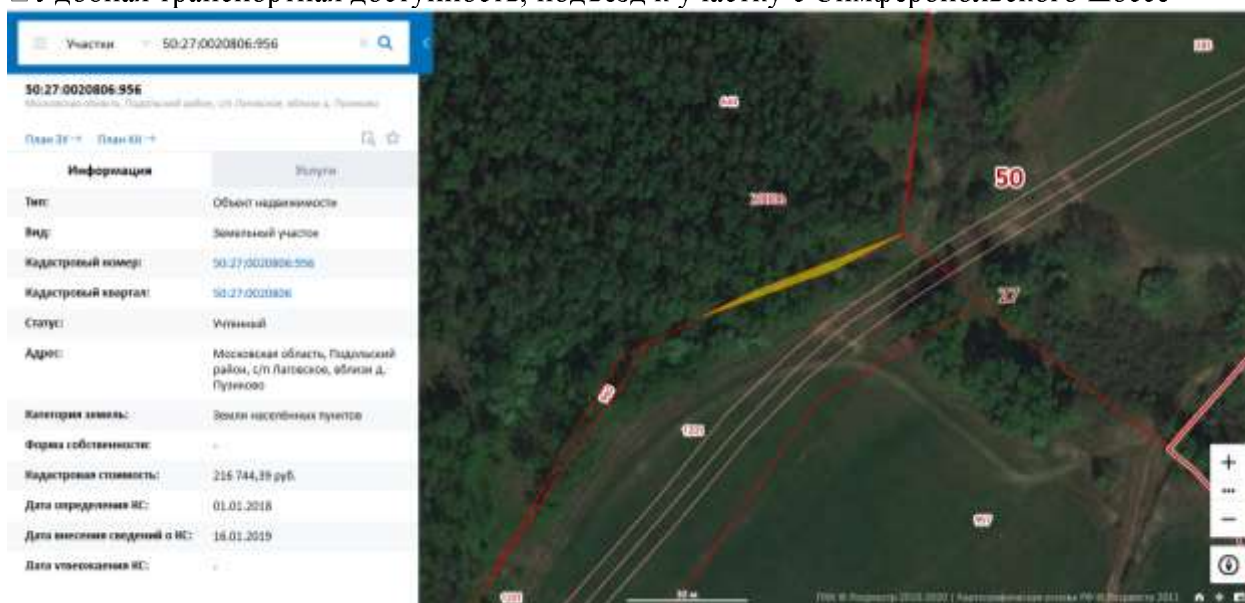
В настоящее время земельный участок не застроен и не используется в соответствии с разрешенным использованием, ведутся предпроектные изыскания.

Рис 2.1 Местоположение объекта оценки



Рис.2.2. Фотография объекта оценки

- ☐ На участок получено право собственности
- ☐ Участок прилегает к границам г. Подольск
- ☐ Удобная транспортная доступность, подъезд к участку с Симферопольского шоссе



Участки

50:27:0020806:958

🔍

50:27:0020806:958

Московская область, Подольский район, с/п Латыское, вблизи д. Пузыково

План 3У

План 3В

🔍

☆

| Информация                   | Услуга                                                                 |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                         | Объект недвижимости                                                    |
| Вид:                         | Земельный участок                                                      |
| Кадастровый номер:           | 50:27:0020806:958                                                      |
| Кадастровый квартал:         | 50:27:0020806                                                          |
| Статус:                      | Угловый                                                                |
| Адрес:                       | Московская область, Подольский район, с/п Латыское, вблизи д. Пузыково |
| Категория земель:            | Земли населенных пунктов                                               |
| Форма собственности:         | -                                                                      |
| Кадастровая стоимость:       | 4 145 044,4 руб.                                                       |
| Дата определения ИС:         | 01.01.2018                                                             |
| Дата внесения сведений в ИС: | 16.01.2019                                                             |
| Дата утверждения ИС:         | -                                                                      |

Участки

50:27:0020806:959

🔍

50:27:0020806:959

Московская область, Подольский район, с/п Латыское, вблизи д. Пузыково

План 3У

План 3В

🔍

☆

| Информация                   | Услуга                                                                 |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                         | Объект недвижимости                                                    |
| Вид:                         | Земельный участок                                                      |
| Кадастровый номер:           | 50:27:0020806:959                                                      |
| Кадастровый квартал:         | 50:27:0020806                                                          |
| Статус:                      | Угловый                                                                |
| Адрес:                       | Московская область, Подольский район, с/п Латыское, вблизи д. Пузыково |
| Категория земель:            | Земли населенных пунктов                                               |
| Форма собственности:         | -                                                                      |
| Кадастровая стоимость:       | 807 021,8 руб.                                                         |
| Дата определения ИС:         | 01.01.2018                                                             |
| Дата внесения сведений в ИС: | 16.01.2019                                                             |
| Дата утверждения ИС:         | -                                                                      |

Участки

50:27:0020806:960

🔍

50:27:0020806:960

Московская область, Подольский район, с/п Латыское, вблизи д. Пузыково

План 3У

План 3В

🔍

☆

| Информация                   | Услуга                                                                 |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                         | Объект недвижимости                                                    |
| Вид:                         | Земельный участок                                                      |
| Кадастровый номер:           | 50:27:0020806:960                                                      |
| Кадастровый квартал:         | 50:27:0020806                                                          |
| Статус:                      | Угловый                                                                |
| Адрес:                       | Московская область, Подольский район, с/п Латыское, вблизи д. Пузыково |
| Категория земель:            | Земли населенных пунктов                                               |
| Форма собственности:         | -                                                                      |
| Кадастровая стоимость:       | 600 504,3 руб.                                                         |
| Дата определения ИС:         | 01.01.2018                                                             |
| Дата внесения сведений в ИС: | 16.01.2019                                                             |
| Дата утверждения ИС:         | -                                                                      |



Участки

50:27:0020806:963

50:27:0020806:963

Московская область, Подольский район, с/п Латовское, вблизи д. Путиново

План 3У

План 3Н

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

50:27:0020806:963

Кадастровый квартал:

50:27:0020806

Статус:

Угловый

Адрес:

Московская область, Подольский район, с/п Латовское, вблизи д. Путиново

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

41 853,33 руб.

Дата определения ИС:

01.01.2018

Дата внесения сведений в ИС:

16.01.2019

Дата утверждения ИС:

-

Участки

50:27:0020806:964

50:27:0020806:964

Московская область, Подольский район, с/п Латовское, вблизи д. Путиново

План 3У

План 3Н

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

50:27:0020806:964

Кадастровый квартал:

50:27:0020806

Статус:

Угловый

Адрес:

Московская область, Подольский район, с/п Латовское, вблизи д. Путиново

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

924 412,68 руб.

Дата определения ИС:

01.01.2018

Дата внесения сведений в ИС:

16.01.2019

Дата утверждения ИС:

-

Участки

50:27:0020806:957

50:27:0020806:957

Московская область, Подольский район, с/п Латовское, вблизи д. Путиново

План 3У

План 3Н

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

50:27:0020806:957

Кадастровый квартал:

50:27:0020806

Статус:

Угловый

Адрес:

Московская область, Подольский район, с/п Латовское, вблизи д. Путиново

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

183 017 296,64 руб.

Дата определения ИС:

01.01.2018

Дата внесения сведений в ИС:

16.01.2019

Дата утверждения ИС:

-

## АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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

Однако большой объем инвестиций (около 250 млн. долларов) в условиях экономического кризиса, стагнации рынка недвижимости делает этот проект достаточно рискованным по получению среднерыночной доходности.

Подольский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской области России.

Административный центр — город Подольск (не входящий в состав района). Подольский муниципальный район также окружает территорию города областного подчинения Климовск.

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

Площадь района составляет 281,45 км<sup>2</sup>. Район граничит с городом Москва на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с Домодедовским районом на востоке, с Чеховским районом на юге, с городами Подольском и Климовском в центральной части.

Исторические корни современного района уходят к известному с середины XVI века расположенному на берегах реки Пахры селу Подол, в котором значилось 27 дворов с 250 жителями. Упоминается в летописях и деревянная церковь Воскресения Христова, со временем перестроенная в белокаменную. Храм восстановлен в наши дни.

5 октября 1781 года по именному Указу, данному Сенату Екатериной II, повелено создать Подольский уезд, переименовать село Подол в город Подольск. Важную роль для развития уезда имело строительство в 1844—1847 годах государственного (казённого) Варшавского (Брест-Литовского) шоссе.

С отменой в 1861 году крепостного права, создаются условия для развития промышленности: строятся железные дороги, фабрики и заводы, административные и жилые дома; формируется промышленный район с административным центром в г. Подольске.

Район имеет богатую историю и самобытную культуру. Всероссийскую известность и мировое признание получили местные народные промыслы: кружевоплетение, изготовление украшений из бисера, Бабенская деревянная игрушка.

На подольской земле расположены уникальные археологические памятники, древние храмы, дворянские усадьбы, старинные парки, усадебный комплекс Голицыных и храм Знамения Пресвятой Богородицы в Дубровицах и многие другие.

Подольский район был образован 12 июля 1929 года. В его состав вошли город Подольск, рабочие посёлки Климовский и Константиновский, дачные посёлки Александровка и Домодедово, а также следующие сельсоветы бывшей Московской губернии:

из Бронницкого уезда:

из Жирошкинской волости: Лямцинский

из Лобановской волости: Буняковский

из Рождественской волости: Ловцовский

из Подольского уезда:

из Добрятинской волости: Бережковский, Климовский, Константиновский, Крюковский, Никитский, Покровский, Пузиковский, Сынковский, Сыровский, Услонский

из Домодедовской волости: Домодедовский, Жеребятёвский, Заборьевский, Павловский, Съяновский, Шестовский, Ямский

из Дубровицкой волости: Еринский, Кутузовский, Кутынский, Лемешовский, Мостовский, Ознобишинский, Рязановский, Сальковский, Сергеевский, Троицкий

из Кленовской волости: Жоховский, Кленовский, Лукошкинский, Мавринский, Никулинский, Сатинский

из Молодинской волости: Матвеевский, Молодинский, Подчищалковский, Слащевский

из Сухановской волости: Больше-Брянцевский, Захарьинский, Мало-Брянцевский

из Шебанцевской волости: Валищевский, Долматовский, Мещерский, Судаковский.

20 мая 1930 года из Ленинского района в Подольский были переданы Быковский, Макаровский и Яковлевский с/с. Из Лопасненского района был передан д.п. Львовский. Вскоре Макаровский с/с был упразднён.

17 сентября 1934 года был упразднён Климовский с/с, а 28 ноября — Ознобишинский с/с.

11 июня 1936 года был упразднён Кутузовский с/с. 28 августа Больше-Брянцевский и Мало-Брянцевский с/с объединились в Брянцевский с/с, а Услонский и Покровский с/с — в Стрелковский.

13 мая 1938 года д.п. Домодедово был преобразован в рабочий посёлок. 13 декабря был образован р.п. Щербинка.

17 июля 1939 года были упразднены Бережковский, Буняковский, Домодедовский, Никулинский, Пузиковский, Сальковский и Слащевский с/с. 16 августа Подольск получил статус города областного подчинения. 21 августа р.п. Климовский был преобразован в город Климовск.

9 мая 1940 года был образован д.п. Востряково. 20 июня д.п. Александровка был преобразован в сельский населённый пункт.

20 сентября 1946 года р.п. Домодедово был преобразован в город.

14 июня 1954 года были упразднены Валищевский, Долматовский, Еринский, Жеребятёвский, Жоховский, Заборьевский, Захарьинский, Крюковский, Лемешовский, Ловцовский, Лукошкинский, Лямцинский, Мавринский, Матвеевский, Мостовский, Никитский, Павловский, Сатинский, Стрелковский, Съяновский, Шестовский и Яковлевский с/с. Образованы Колычевский и Буняковский с/с. Сергеевский с/с был переименован в Сертякинский, а Подчищалковский — во Львовский.

5 июля 1956 года р.п. Констатиновский был включён в черту города Домодедово.

7 декабря 1957 года из упразднённого Калининского района в Подольский были переданы Бабенский, Васюнинский, Вороновский, Михайловский и Песьевский с/с.

1 февраля 1958 года из Ленинского района в Подольский был передан Краснопахорский с/с. 7 августа был образован р.п. Сыровский, а Сыровский с/с был упразднён. 27 августа был упразднён Песьевский с/с.

17 сентября 1959 года был упразднён Бабенский с/с. 3 июня из упразднённого Михневского района в Подольский были переданы Барыбинский, Белостолбовский, Вельяминовский, Ляховский, Растуновский, Татариновский и Шаховский с/с, а из упразднённого Чеховского района — Антроповский, Детковский, Кручинский, Любучанский и Угрюмовский с/с. 15 июня д.п. Львовский был преобразован в рабочий посёлок, а Львовский с/с переименован в Лаговский. Упразднён Сертякинский с/с. Быковский с/с переименован в Стрелковский. 2 июля Татариновский с/с был передан в Ступинский район. 29 августа р.п. Сыровский был включён в черту города Подольска.

1 июля 1960 года из Люберецкого района в Подольский был передан Шубинский с/с. 20 августа были упразднены Барыбинский, Буняковский, Васюнинский, Детковский и Шубинский с/с. Был образован д.п. Барыбино. Судаковский с/с был переименован в Одинцовский, Ляховский — в Лобановский, Шаховский — в Краснопутьский, Кручинский — в Роговский. Из Ленинского района в Подольский был передан р.п. Троицкий и Десенский с/с.

13 февраля 1961 года был образован д.п. Белые Столбы, а Белостолбовский с/с упразднён.

1 февраля 1963 года Подольский район был упразднён.

11 января 1965 года Подольский район был восстановлен. В его состав вошли города Подольск, Домодедово и Климовск; р.п. Львовский, Троицкий и Щербинка; д.п. Барыбино, Белые Столбы и Востряково; с/с Брянцевский, Вельяминовский, Вороновский, Кленовский, Колычевский, Константиновский, Краснопахорский, Краснопутьский, Кутьинский, Лаговский, Лобановский, Михайлово-Ярцевский, Одинцовский, Растуновский, Рязановский, Стрелковский, Сынковский, Троицкий, Угрюмовский и Ямский. 21 мая из Чеховского района в Подольский был передан Роговский с/с.

20 декабря 1966 года д.п. Востряково был преобразован в рабочий посёлок.

13 мая 1969 года в новый Домодедовский район были переданы город Домодедово; р.п. Востряково; д.п. Барыбино и Белые Столбы; с/с Вельяминовский, Колычевский, Константиновский, Краснопутьский, Лобановский, Одинцовский, Растуновский, Угрюмовский и Ямский.

1 октября 1973 года р.п. Щербинка был преобразован в город.

21 июня 1976 году Кутьинский с/с был переименован в Дубровицкий.

17 февраля 1977 года р.п. Троицкий был преобразован в город областного подчинения Троицк. 28 января городом областного подчинения стал и Климовск.

30 мая 1978 года Троицкий с/с был переименован в Щаповский.

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

3 февраля 1994 года сельсоветы были преобразованы в сельские округа[3].

1 июля 2012 года в рамках проекта расширения Москвы 7 сельских поселений из района были переданы в состав Москвы. Переданные территории составляли более половины района по площади и населению. Население района сократилось с 85 до 37 тыс. человек.

Крупнейшим населённым пунктом района является посёлок городского типа Львовский с населением 10 875[1] чел. (2014), что составляет около трети населения всего Подольского района.

В состав района входят 4 поселения: одно городское и три сельских:

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км<sup>2</sup>[15], население — 10 875[1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км<sup>2</sup>[2], население — 7608[1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докуино, 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 — 10 756[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сырково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км<sup>2</sup>[15], население — 8059 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)

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

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

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

Современную экономику района представляют 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.

Более 20 лет районная администрация держит курс на сохранение основных отраслей народного хозяйства, социальных гарантий, создания условий проживания населения. Подольский район отличается относительной экономической стабильностью, сохраняет и развивает накопленный за годы становления потенциал.

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На территории района находится Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, бывшая когда-то всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

Главная задача Подольского района — подъем экономики и сельского хозяйства, развития агропромышленного комплекса на основе использования внутренних резервов с одновременным привлечением зарубежных и отечественных инвестиций, обеспечить благополучие жителей района и предоставление муниципальных услуг (образование, здравоохранение, культура, спорт) на высоком уровне.

Через Подольский район проходит железная дорога Курского направления МЖД. Остановочные пункты на территории района: Весенняя и Львовская (п. Львовский).

Также на территории посёлка Железнодорожный сельского поселения Лаговское ходят автобусы и маршрутные такси до Подольска и Климовска.

На территории ГП Львовский (крупнейшего населённого пункта района) следуют маршруты автобусов — 51 (Львовский — Подольск), 52 (Львовский — Подольск), 42 (Львовский — Романцево), 54 (Львовский — Матвеевское), 61 (Подольск — Львовский — Чехов). Перевозку осуществляет государственная транспортная компания «Мострансавто» (автоколонна 1788). Жителям и гостям района доступна услуга такси.



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

### Экономический обзор

#### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Декабрь 2021 – январь 2022 года

**1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%,** полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

**2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.**

**Промышленное производство** по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

**Объем строительных работ** по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

**Грузооборот транспорта** по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

**3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост.** Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

**4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда.** В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

**5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения,** которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

**6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования.** Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь:

15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

**7. Расходы бюджетной системы** за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **росли и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе не нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей**, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

**8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта** с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года                                           | 2021             | 2021 / 2019       | I кв.21 | IV кв.21 / IV кв.19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт.21 | III кв.21 | II кв.21 | I кв.21 | 2020  | 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|---------------------|--------|-----------------|---------|--------|-----------|----------|---------|-------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                                                 |                  |                   |         |                     |        |                 |         |        |           |          |         |       |      |
| ВВП <sup>1</sup>                                                                | 4,6              | 1,8               | 4,8     | 3,1                 | 4,3    | 4,6             | 5,3     | 4,9    | 4,3       | 10,5     | -0,7    | -2,7  | 2,2  |
| Сельское хозяйство                                                              | -0,9             | 0,4               | 6,7     | 3,3                 | 1,3    | 1,6             | 12,0    | 4,9    | -6,0      | -0,3     | 0,0     | 1,3   | 4,3  |
| Строительство                                                                   | 6,0              | 6,7               | 6,4     | 9,8                 | 8,4    | 12,8            | 8,7     | 1,7    | 3,7       | 10,6     | 2,9     | 0,7   | 2,1  |
| Розничная торговля                                                              | 7,3              | 3,9               | 4,3     | 2,5                 | 5,4    | 3,1             | 3,1     | 4,3    | 5,5       | 23,6     | -1,4    | -3,2  | 1,9  |
| Платные услуги населению                                                        | 17,6             | 0,2               | 14,0    | 2,1                 | 11,8   | 1,6             | 15,5    | 15,1   | 18,0      | 52,4     | -3,2    | -14,8 | 0,6  |
| Общественное питание                                                            | 23,6             | -4,4              | 13,7    | -0,7                | 17,4   | -8,3            | 10,6    | 12,8   | 20,8      | 102,4    | -6,0    | -22,6 | 4,9  |
| Грузооборот транспорта                                                          | 5,3              | 0,3               | 4,1     | 2,3                 | 2,8    | 1,5             | 3,7     | 5,7    | 6,8       | 10,1     | 0,5     | -4,7  | 0,7  |
| Инвестиции в основной капитал                                                   | 7,6 <sup>2</sup> | 4,3 <sup>2</sup>  | -       | -                   | -      | -               | -       | -      | 7,8       | 11,0     | 2,0     | -0,5  | 2,1  |
| Промышленное производство                                                       | 5,3              | 3,1               | 7,1     | 6,2                 | 6,1    | 10,0            | 7,6     | 7,6    | 6,0       | 9,6      | -1,4    | -2,1  | 3,4  |
| Добыча полезных ископаемых                                                      | 4,8              | -2,0              | 10,5    | 2,4                 | 10,0   | 3,4             | 10,7    | 10,8   | 9,0       | 7,5      | -7,0    | -6,5  | 3,4  |
| Обрабатывающие производства                                                     | 5,0              | 6,4               | 5,2     | 8,7                 | 4,3    | 14,2            | 6,1     | 5,3    | 3,6       | 10,8     | 0,7     | 1,3   | 3,6  |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                           |                  |                   |         |                     |        |                 |         |        |           |          |         |       |      |
| Реальная заработная плата<br>в % к соотв. периоду предыдущего года              | 2,6 <sup>3</sup> | 5,0 <sup>3</sup>  | -       | -                   | -      | -               | 3,4     | 0,6    | 2,0       | 5,5      | 1,6     | 3,8   | 4,8  |
| Номинальная заработная плата<br>в % к соотв. периоду предыдущего года           | 8,5 <sup>3</sup> | 15,5 <sup>3</sup> | -       | -                   | -      | -               | 12,1    | 8,8    | 9,0       | 11,8     | 7,2     | 7,3   | 9,5  |
| Реальные денежные доходы<br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 3,4              | 2,0               | 0,8     | 1,3                 | -      | -               | -       | -      | 8,1       | 7,9      | -3,7    | -1,4  | 1,7  |
| Реальные располагаемые денежные доходы<br>в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,1              | 1,0               | 0,5     | 0,4                 | -      | -               | -       | -      | 8,8       | 6,8      | -3,9    | -2,0  | 1,0  |
| Численность рабочей силы<br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 0,6              | -0,1              | 0,5     | -0,4                | 0,6    | -0,3            | 0,1     | 0,7    | 0,5       | 0,9      | 0,4     | -0,6  | -1,0 |
| млн чел.                                                                        | 75,3             | -                 | 75,8    | -                   | 75,7   | -               | 75,4    | 75,5   | 75,8      | 75,3     | 75,0    | 74,9  | 75,4 |
| млн чел. (5A)                                                                   | -                | -                 | 75,1    | -                   | 75,1   | -               | 75,0    | 75,3   | 75,3      | 75,5     | 75,5    | -     | -    |

| в % к соотв. периоду предыдущего года                                       | 2021  | 2021 / 2019 | I кв.21 | I кв.21 / I кв.19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт.21 | сентяб.21 | авг.21 | июл.21 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|---------|-------------------|--------|-----------------|---------|--------|-----------|--------|--------|------|------|
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года         | 1,6   | -0,3        | 2,4     | -0,1              | 2,4    | 0,1             | 2,1     | 2,8    | 2,6       | 2,0    | -0,6   | -1,9 | -0,8 |
| млн чел.                                                                    | 71,7  | -           | 72,3    | -                 | 72,5   | -               | 72,2    | 72,3   | 72,2      | 71,5   | 70,8   | 70,6 | 71,9 |
| млн чел. (SA)                                                               | -     | -           | 71,9    | -                 | 72,0   | -               | 71,8    | 72,0   | 71,8      | 71,7   | 71,4   | -    | -    |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года     | -16,0 | 4,8         | -29,2   | -7,0              | -27,4  | -7,3            | -29,9   | -30,3  | -29,7     | -16,7  | 21,4   | 24,7 | -5,3 |
| млн чел.                                                                    | 3,6   | -           | 3,2     | -                 | 3,2    | -               | 3,2     | 3,3    | 3,4       | 3,7    | 4,2    | 4,3  | 3,5  |
| млн чел. (SA)                                                               | -     | -           | 3,2     | -                 | 3,2    | -               | 3,2     | 3,3    | 3,4       | 3,8    | 4,1    | -    | -    |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | -     | -           | 59,7    | -                 | 59,8   | -               | 59,6    | 59,8   | 59,5      | 59,3   | 58,9   | -    | -    |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе (SA)                       | 4,8   | -           | 4,3     | -                 | 4,3    | -               | 4,3     | 4,3    | 4,4       | 4,9    | 5,6    | 5,6  | 4,6  |
| SA                                                                          | -     | -           | 4,3     | -                 | 4,2    | -               | 4,3     | 4,3    | 4,5       | 5,0    | 5,5    | -    | -    |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup>Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2</sup>9 месяцев 2021 г.

<sup>3</sup>11 месяцев 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | 2021 | 2021 / 2019 | I кв.21 | I кв.21 / I кв.19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт.21 | сентяб.21 | авг.21 | июл.21 | 2020  | 2019 |
|-----------------------------------------------------------------|------|-------------|---------|-------------------|--------|-----------------|---------|--------|-----------|--------|--------|-------|------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | 5,3  | 3,1         | 7,1     | 6,2               | 6,1    | 10,0            | 7,8     | 7,6    | 6,0       | 9,6    | -1,4   | -2,1  | -    |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | 4,8  | -2,0        | 10,5    | 2,4               | 10,0   | 3,4             | 10,7    | 10,8   | 9,0       | 7,5    | -7,9   | -6,5  | -    |
| добыча угля                                                     | 7,6  | 0,9         | 8,8     | 3,1               | 6,1    | 5,5             | 11,4    | 8,8    | 5,1       | 7,2    | 9,3    | -6,2  | -    |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | 2,7  | -5,5        | 6,4     | -2,3              | 8,1    | -2,5            | 8,6     | 8,6    | 7,8       | 5,4    | -9,4   | -8,0  | -    |
| добыча металлических руд                                        | 0,9  | 3,3         | 2,2     | 5,7               | 3,1    | 7,4             | 2,0     | 1,6    | 1,8       | -0,5   | -0,1   | 2,4   | -    |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | 10,8 | -4,2        | -10,6   | -10,2             | -19,6  | -23,3           | -18,7   | 6,1    | 13,9      | 55,6   | 2,3    | -13,6 | -    |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | 17,6 | 22,8        | 39,4    | 42,6              | 44,4   | 54,7            | 40,5    | 31,8   | 19,5      | 12,3   | -4,2   | 4,4   | -    |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | 5,0  | 6,4         | 5,2     | 8,7               | 4,3    | 14,2            | 6,1     | 5,3    | 3,6       | 10,8   | 6,7    | 1,3   | -    |
| <b>пищевая промышленность</b>                                   | 3,9  | 6,9         | 6,3     | 6,6               | 7,3    | 7,8             | 7,9     | 3,8    | 4,9       | 3,5    | 0,6    | 2,8   | -    |
| в т.ч.                                                          |      |             |         |                   |        |                 |         |        |           |        |        |       | -    |
| пищевые продукты                                                | 3,2  | 6,4         | 5,4     | 6,1               | 7,5    | 8,0             | 6,7     | 2,2    | 4,0       | 3,7    | -0,7   | 3,1   | -    |
| напитки                                                         | 8,8  | 10,2        | 13,5    | 11,2              | 9,3    | 10,8            | 18,2    | 13,4   | 11,7      | 2,8    | 6,8    | 1,5   | -    |
| табачные изделия                                                | 1,9  | 4,3         | -0,7    | -0,2              | -3,7   | -8,0            | -2,7    | 3,7    | -1,1      | 2,8    | 7,0    | 2,4   | -    |
| <b>легкая промышленность</b>                                    | 6,0  | 7,4         | 2,2     | 5,7               | 0,6    | 7,9             | 2,8     | 3,1    | 1,1       | 18,3   | 4,3    | 1,3   | -    |
| в т.ч.                                                          |      |             |         |                   |        |                 |         |        |           |        |        |       | -    |
| текстильные изделия                                             | 7,5  | 17,9        | 2,2     | 17,0              | 4,4    | 21,9            | -0,1    | 2,2    | 2,8       | 15,6   | 11,7   | 9,7   | -    |
| одежда                                                          | 3,0  | 3,3         | -0,8    | -1,0              | -6,2   | -2,5            | 2,6     | 1,3    | -3,2      | 15,0   | 1,6    | 0,3   | -    |
| кожа и изделия из нее                                           | 11,4 | -1,9        | 10,6    | 2,1               | 12,7   | 10,9            | 9,0     | 9,9    | 9,8       | 32,7   | -3,0   | -11,9 | -    |
| <b>деревообрабатывающий комплекс</b>                            | 8,7  | 10,3        | 9,3     | 13,7              | 9,7    | 15,3            | 11,3    | 6,9    | 8,6       | 14,9   | 2,3    | 1,5   | -    |
| в т.ч.                                                          |      |             |         |                   |        |                 |         |        |           |        |        |       | -    |
| обработка древесины и производство изделий из нее               | 7,9  | 6,1         | 4,8     | 9,5               | 3,5    | 8,5             | 8,6     | 2,6    | 5,5       | 18,6   | 3,8    | -1,7  | -    |
| бумага и бумажные изделия                                       | 9,2  | 14,8        | 10,5    | 17,4              | 12,1   | 18,4            | 10,5    | 8,9    | 8,6       | 13,8   | 3,8    | 5,1   | -    |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 9,1  | 6,8         | 17,2    | 11,7              | 18,2   | 23,2            | 21,8    | 11,8   | 16,8      | 8,3    | -6,8   | -2,3  | -    |
| <b>производство кокса и нефтепродуктов</b>                      | 3,6  | -1,6        | 6,7     | -1,4              | 7,0    | -1,1            | 7,5     | 11,9   | 5,1       | 8,5    | -6,6   | -6,0  | -    |

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 2021 | 2021 / 2019 | I кв.21 | I кв.21 / I кв.19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт. 21 | III кв.21 | II кв.21 | I кв.21 | 2020  |
|-----------------------------------------------------------|------|-------------|---------|-------------------|--------|-----------------|---------|---------|-----------|----------|---------|-------|
| химический комплекс                                       | 7,1  | 16,8        | 5,4     | 19,4              | 3,7    | 26,7            | 5,8     | 8,0     | 4,0       | 9,1      | 10,9    | 9,0   |
| в т.ч.                                                    |      |             |         |                   |        |                 |         |         |           |          |         |       |
| химические вещества и химические продукты                 | 6,0  | 13,7        | 5,1     | 15,6              | 4,3    | 16,9            | 5,6     | 5,5     | 4,3       | 8,9      | 5,7     | 7,3   |
| лекарственные средства и медицинские материалы            | 11,5 | 34,8        | 9,5     | 42,9              | -0,1   | 77,0            | 9,1     | 27,0    | 3,4       | -0,1     | 39,4    | 20,9  |
| резиновые и пластмассовые изделия                         | 7,7  | 14,4        | 3,5     | 15,8              | 4,6    | 21,9            | 3,7     | 2,3     | 3,5       | 17,4     | 7,9     | 6,2   |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | 7,5  | 7,2         | 9,7     | 13,9              | 7,7    | 16,0            | 11,3    | 9,9     | 7,1       | 13,8     | -2,3    | -0,3  |
| металлургический комплекс                                 | 2,0  | 0,9         | 3,3     | 2,7               | 5,5    | 5,1             | 3,8     | 1,1     | 1,1       | 8,3      | -4,3    | -1,0  |
| в т.ч.                                                    |      |             |         |                   |        |                 |         |         |           |          |         |       |
| металлургия                                               | 1,5  | -1,2        | 4,2     | 3,8               | 6,8    | 5,0             | 6,5     | -0,2    | 1,7       | 2,1      | -2,6    | -2,7  |
| литейные металлургические изделия                         | 3,4  | 7,7         | 0,4     | -0,7              | 1,6    | 5,2             | -4,6    | 5,1     | -0,6      | -27,2    | -9,5    | 4,2   |
| машиностроительный комплекс                               | 9,7  | 12,3        | 4,7     | 18,0              | 6,2    | 32,6            | 7,7     | 3,8     | 3,0       | 28,1     | 12,7    | 2,4   |
| в т.ч.                                                    |      |             |         |                   |        |                 |         |         |           |          |         |       |
| компьютеры, электроника, оптика                           | 7,9  | 11,5        | 11,4    | 17,4              | 12,1   | 43,3            | 34,6    | -10,3   | -5,4      | 21,9     | 7,4     | 3,3   |
| электрооборудование                                       | 6,3  | 5,4         | 5,5     | 9,3               | 10,4   | 20,7            | 6,8     | -1,8    | 0,6       | 14,0     | 6,7     | -0,8  |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы            | 13,6 | 24,7        | 16,6    | 32,3              | 25,4   | 50,2            | 3,0     | 19,6    | 16,0      | 18,3     | 2,7     | 9,6   |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                   | 13,8 | 0,0         | -7,5    | 0,2               | 2,8    | 17,5            | -7,6    | -17,2   | 0,3       | 72,3     | 15,3    | -12,1 |
| прочие транспортные средства и оборудование               | 7,9  | 15,1        | -0,2    | 22,8              | -7,6   | 25,8            | -1,8    | 19,0    | 4,8       | 19,2     | 22,2    | 6,7   |
| прочие производства                                       | 2,2  | 12,4        | -4,8    | 12,2              | -8,7   | 20,8            | -0,5    | -1,0    | -1,6      | 16,9     | 4,8     | 9,9   |
| в т.ч.                                                    |      |             |         |                   |        |                 |         |         |           |          |         |       |
| мебель                                                    | 14,1 | 21,7        | -2,5    | 12,7              | -5,4   | 16,2            | 0,0     | -1,7    | 6,1       | 48,7     | 21,3    | 6,7   |
| прочие литейные изделия                                   | 4,2  | 6,4         | -0,9    | 5,1               | 6,2    | 21,1            | -7,8    | -1,5    | -3,1      | 14,9     | 10,7    | 2,1   |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                      | -0,7 | 11,1        | -5,9    | 12,4              | -11,6  | 21,1            | 0,6     | -0,7    | -3,1      | 10,2     | 0,2     | 11,9  |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                | 6,8  | 4,2         | 4,5     | 4,7               | 1,9    | 8,0             | 4,0     | 8,5     | 7,8       | 7,0      | 8,3     | -2,4  |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов          | 15,6 | 18,3        | 8,9     | 21,9              | 9,6    | 24,8            | 10,1    | 7,0     | 13,7      | 29,5     | 12,6    | 2,2   |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

|                                                                    | дек.21 | нояб.21 | окт.21 | III кв.21 | сен.21 | авг.21 | июл.21 | II кв.21 | I кв.21 | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------|-----------|--------|--------|--------|----------|---------|------|------|
| Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)    | 72,9   | 80,0    | 81,7   | 71,2      | 72,5   | 68,3   | 72,8   | 67,2     | 60,0    | 41,4 | 63,9 |
| Курс доллара (в среднем за период)                                 | 73,7   | 72,6    | 71,5   | 73,5      | 72,9   | 73,6   | 73,9   | 74,2     | 74,3    | 71,9 | 64,7 |
| Ключевая ставка (на конец периода)                                 | 8,50   | 7,50    | 7,50   | 6,75      | 6,75   | 6,50   | 6,50   | 5,50     | 4,50    | 4,25 | 6,25 |
| Процентные ставки (в % годовых)                                    |        |         |        |           |        |        |        |          |         |      |      |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)      |        | 8,5     | 8,7    | 8,1       | 8,4    | 8,4    | 7,7    | 7,3      | 7,1     | 7,6  | 9,3  |
| По рублевым жилищным кредитам                                      | 7,8    | 7,6     | 7,7    | 7,7       | 7,7    | 7,8    | 7,7    | 7,2      | 7,2     | 7,8  | 9,9  |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)                        | 7,4    | 6,5     | 6,1    | 5,6       | 5,9    | 5,8    | 5,1    | 4,8      | 4,2     | 4,8  | 6,5  |
| Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки) |        |         |        |           |        |        |        |          |         |      |      |
| Кредит экономике                                                   | 16,2   | 15,2    | 15,1   | 14,1      | 14,6   | 13,7   | 13,8   | 12,5     | 9,4     | 6,2  | 9,8  |
| Кредиты организациям                                               | 12,7   | 11,8    | 11,7   | 10,1      | 10,9   | 9,6    | 9,8    | 8,9      | 7,1     | 5,0  | 4,9  |
| Жилищные кредиты                                                   | 26,5   | 25,0    | 25,2   | 27,6      | 26,6   | 27,7   | 28,6   | 27,2     | 22,4    | 17,9 | 22,5 |
| Потребительские кредиты                                            | 19,4   | 19,0    | 18,3   | 16,9      | 17,8   | 16,9   | 16,2   | 13,7     | 7,5     | 12,0 | 20,9 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)                        | 14,4   | 3,7     | -8,3   | 3,6       | -5,4   | 6,1    | 12,9   | 108,5    | 43,2    | 51,0 | -2,3 |

## О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Февраль 2022 года

**В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г** (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

**В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г** после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

**Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых**, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+



добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

#### Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | январь.22 | январь.22 / январь.20 | 2021 | IV кв.21 | дек. 21 | нояб.21 | окт. 21 | III кв.21 | II кв.21 | I кв.21 | 2020  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|------|----------|---------|---------|---------|-----------|----------|---------|-------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | 8,6       | 6,1                   | 5,3  | 7,1      | 6,1     | 7,6     | 7,6     | 6,0       | 9,6      | -1,4    | -2,1  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | 9,1       | 1,0                   | 4,8  | 10,5     | 10,0    | 10,7    | 10,8    | 9,0       | 7,5      | -7,0    | -6,5  |
| добыча угля                                                     | 2,7       | 9,1                   | 7,8  | 8,8      | 8,1     | 11,4    | 8,8     | 5,1       | 7,2      | 9,3     | -6,2  |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | 7,4       | -1,7                  | 2,7  | 8,4      | 8,1     | 8,6     | 8,6     | 7,8       | 5,4      | -9,4    | -8,0  |
| добыча металлических руд                                        | 2,2       | 0,2                   | 0,9  | 2,2      | 3,1     | 2,0     | 1,6     | 1,8       | -0,5     | -0,1    | 2,4   |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | 7,5       | -3,3                  | 10,8 | -10,6    | -19,6   | -18,7   | 8,1     | 13,9      | 55,6     | 2,3     | -13,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | 27        | 14,6                  | 17,6 | 39,4     | 44,4    | 40,5    | 31,8    | 19,5      | 12,3     | -4,2    | 4,4   |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | 10,1      | 9,4                   | 5,0  | 5,2      | 4,3     | 6,1     | 5,3     | 3,6       | 10,8     | 0,7     | 1,3   |
| пищевая промышленность                                          | 6,3       | 6,0                   | 3,9  | 6,3      | 7,3     | 7,9     | 3,8     | 4,9       | 3,5      | 0,6     | 2,8   |
| в т.ч.                                                          |           |                       |      |          |         |         |         |           |          |         |       |
| пищевые продукты                                                | 5,0       | 3,4                   | 3,2  | 5,4      | 7,5     | 6,7     | 2,2     | 4,0       | 3,7      | -0,7    | 3,1   |
| напитки                                                         | 16,9      | 22,2                  | 8,6  | 13,5     | 9,3     | 18,2    | 13,4    | 11,7      | 2,6      | 6,8     | 1,5   |
| табачные изделия                                                | -5,1      | 3,3                   | 1,9  | -0,7     | -3,7    | -2,7    | 3,7     | -1,1      | 2,8      | 7,0     | 2,4   |
| легкая промышленность                                           | 4,0       | 5,5                   | 6,0  | 2,2      | 0,6     | 2,8     | 3,1     | 1,1       | 18,3     | 4,3     | 1,3   |
| в т.ч.                                                          |           |                       |      |          |         |         |         |           |          |         |       |
| текстильные изделия                                             | 5,7       | 16,9                  | 7,5  | 2,2      | 4,4     | -0,1    | 2,2     | 2,8       | 15,6     | 11,7    | 9,7   |
| одежда                                                          | 2,2       | 1,6                   | 3,0  | -0,8     | -6,2    | 2,6     | 1,3     | -3,2      | 15,0     | 1,8     | 0,3   |
| кожа и изделия из нее                                           | 5,9       | -5,2                  | 11,4 | 10,6     | 12,7    | 9,0     | 9,9     | 9,8       | 32,7     | -3,0    | -11,9 |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | 10,7      | 12,2                  | 8,7  | 9,3      | 9,7     | 11,3    | 6,9     | 8,6       | 14,9     | 2,3     | 1,5   |
| в т.ч.                                                          |           |                       |      |          |         |         |         |           |          |         |       |
| обработка древесины и производство изделий из нее               | 5,0       | 10,0                  | 7,9  | 4,8      | 3,5     | 8,6     | 2,6     | 5,5       | 18,6     | 3,8     | -1,7  |
| бумага и бумажные изделия                                       | 12,9      | 17,6                  | 9,2  | 10,5     | 12,1    | 10,5    | 8,9     | 8,6       | 13,8     | 3,8     | 5,1   |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 18,6      | -2,6                  | 9,1  | 17,2     | 18,2    | 21,6    | 11,8    | 16,8      | 8,3      | -6,6    | -2,3  |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | 9,2       | 0,9                   | 3,6  | 8,7      | 7,0     | 7,5     | 11,9    | 5,1       | 8,5      | -6,6    | -5,0  |

2

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | январь.22 | январь.22 / январь.20 | 2021 | IV кв.21 | дек. 21 | нояб.21 | окт. 21 | III кв.21 | II кв.21 | I кв.21 | 2020  |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|------|----------|---------|---------|---------|-----------|----------|---------|-------|
| <b>химический комплекс</b>                                | 4,8       | 25,6                  | 7,1  | 5,4      | 3,7     | 6,8     | 8,0     | 4,0       | 9,1      | 10,9    | 9,0   |
| в т.ч.                                                    |           |                       |      |          |         |         |         |           |          |         |       |
| химические вещества и химические продукты                 | 3,6       | 12,8                  | 6,0  | 5,1      | 4,3     | 5,6     | 5,5     | 4,3       | 8,9      | 5,7     | 7,3   |
| лекарственные средства и медицинские материалы            | 6,8       | 95,9                  | 11,5 | 9,5      | -0,1    | 9,1     | 27,0    | 3,4       | -0,1     | 39,4    | 20,9  |
| резиновые и пластмассовые изделия                         | 7,8       | 19,9                  | 7,7  | 3,5      | 4,6     | 3,7     | 2,3     | 3,5       | 17,4     | 7,9     | 6,2   |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | 13,2      | 10,5                  | 7,5  | 9,7      | 7,7     | 11,3    | 9,9     | 7,1       | 13,8     | -2,3    | -0,3  |
| <b>металлургический комплекс</b>                          | 17,6      | 13,4                  | 2,0  | 3,3      | 5,5     | 3,8     | 1,1     | 1,1       | 8,3      | -4,3    | -1,0  |
| в т.ч.                                                    |           |                       |      |          |         |         |         |           |          |         |       |
| металлургия                                               | 3,5       | 0,8                   | 1,5  | 4,2      | 6,8     | 6,5     | -0,2    | 1,7       | 2,1      | -2,6    | -2,7  |
| готовые металлические изделия                             | 60,9      | 50,6                  | 3,4  | 0,4      | 1,6     | -4,6    | 5,1     | -0,6      | 27,2     | -9,5    | 4,2   |
| <b>машиностроительный комплекс</b>                        | 15,6      | 20,3                  | 9,7  | 4,7      | 6,2     | 7,7     | 3,8     | 3,0       | 28,1     | 12,7    | 2,4   |
| в т.ч.                                                    |           |                       |      |          |         |         |         |           |          |         |       |
| компьютеры, электроника, оптика                           | 18,3      | 32,3                  | 7,9  | 11,4     | 12,1    | 34,6    | -10,3   | -5,4      | 21,9     | 7,4     | 3,3   |
| электрооборудование                                       | 13,8      | 12,2                  | 6,3  | 5,5      | 10,4    | 6,8     | -1,6    | 0,6       | 14,0     | 6,7     | -0,8  |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки       | 27,5      | 16,3                  | 13,8 | 16,6     | 25,4    | 3,0     | 19,6    | 16,0      | 18,3     | 2,7     | 9,6   |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                   | 15,7      | 23,6                  | 13,8 | -7,5     | 2,8     | -7,6    | -17,2   | 0,3       | 72,3     | 15,3    | -12,1 |
| прочие транспортные средства и оборудование               | 9,7       | 13,5                  | 7,9  | -0,2     | -7,6    | -1,8    | 19,0    | 4,8       | 19,2     | 22,2    | 6,7   |
| прочие производства                                       | 13,9      | 5,4                   | 2,2  | -4,8     | -8,7    | -0,5    | -1,0    | -1,6      | 16,9     | 4,8     | 9,9   |
| в т.ч.                                                    |           |                       |      |          |         |         |         |           |          |         |       |
| мебель                                                    | 3,3       | 21,9                  | 14,1 | -2,5     | -5,4    | 0,0     | -1,7    | 6,1       | 48,7     | 21,3    | 6,7   |
| прочие готовые изделия                                    | 15,3      | 15,5                  | 4,2  | -0,9     | 6,2     | -7,8    | -1,5    | -3,1      | 14,9     | 10,7    | 2,1   |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                      | 16,0      | -0,6                  | -0,7 | -5,9     | -11,8   | 0,6     | -0,7    | -3,1      | 10,2     | 0,2     | 11,9  |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | 2,0       | 9,8                   | 6,8  | 4,5      | 1,9     | 4,0     | 8,5     | 7,8       | 7,0      | 8,3     | -2,4  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | 0,4       | 14,3                  | 15,8 | 8,9      | 9,6     | 10,1    | 7,0     | 13,7      | 29,5     | 12,6    | 2,2   |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 26 февраля по 4 марта 2022 года инфляция составила 2,22% под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Основной вклад в инфляцию внес рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) при удорожании легковых автомобилей, а также электро- и бытовых приборов. На продовольственные товары цены выросли на 0,83% за счет как удорожания плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темп роста цен составил 1,97%.

### Потребительская инфляция с 26 февраля по 4 марта

1. За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%.

Основное влияние на инфляцию оказал рост цен **в сегменте непродовольственных товаров (4,52%)** в связи с ослаблением курса рубля, а также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд околонулевой рост цен на автомобильный бензин.

**2. Темпы роста цен на продовольственные товары составили 0,83%** преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,52%). На отчетной неделе сохранился рост цен на: сахар, мясопродукты, масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, яйца. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,85%.

**3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 1,97%** при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,67%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказало снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги (-0,44%).

#### Мировые рынки

**4. В феврале индекс продовольственных цен ФАО** повысился на 3,9% м/м и на 20,7% г/г (+1,3% и +19,3% в январе). В наибольшей степени по сравнению с январем подорожали растительные масла (+8,5%) и молочная продукция (+6,4%). Единственным товаром, стоимость которого снизилась, стал сахар (-1,9%).

**На неделе с 25 февраля по 4 марта на мировых рынках продовольствия** наблюдался резкий подъем цен. Пшеница в США и Франции подорожала на 59,9% и 32,0%, кукуруза – на 14,7%, сахар – в среднем на 7,9%, масла и масличные

на 5,4–16,5% (неделей ранее изменение цен составило от -1,8% до +8,8%, в феврале – от -8,1% до 13,5%).

Исключение составили говядина и свинина, котировки которых понизились на 4,3% и 3,1% соответственно (-3,3% и -5,2% недель ранее; +2,2% и +17,2% в феврале).

В среднем продовольственные цены в мире в марте превысили свой прошлогодний уровень на 25,5%.

**5. На мировом рынке удобрений** на текущей неделе существенно повысилась стоимость азотных и калийных удобрений – на 14,4% и 6,0% (+31,5% и +1,5% недель ранее; -12,4% и -3,0% в феврале). Стоимость смешанных удобрений, как и на прошлой неделе, не изменилась (+1,4% в феврале).

В годовом выражении мировые цены на удобрения в марте увеличились на 17,0–110,0%.

**6. На мировом рынке черных металлов** на неделе с 25 февраля по 4 марта фьючерсные и спотовые цены на **железную руду** увеличились на 15,4% и 13,9% (-11,8% и +2,4% недель ранее; +5,3% и +4,4% в феврале). Стоимость **металлолома** (Турция) и **арматуры** (Лондон) выросла на 21,6% и 13,3% (+1,6% и -0,5% недель ранее; +7,3% и +5,6% в феврале).

В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 32,4% и 14,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 32,2% и 31,8%.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 26 ФЕВРАЛЯ ПО 4 МАРТА (РОССТАТ)

|                                                             | 2022 год<br>на 4 мар |              |                    |                   |                |                             |                  | 2021 год      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|--------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|------------------|---------------|
|                                                             | Вес,<br>%            | г/г          | с начала<br>месяца | 26 фев -<br>4 мар | 19 - 25<br>фев | на 4 марта<br>(с нач. года) | февраль<br>(м/м) | март<br>(м/м) |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                           | <b>100,0</b>         | <b>10,42</b> | <b>1,26</b>        | <b>2,22</b>       | <b>0,45</b>    | <b>3,46</b>                 | <b>1,17</b>      | <b>0,67</b>   |
| <b>Продовольственные товары</b>                             | <b>38,1</b>          | <b>11,81</b> | <b>0,47</b>        | <b>0,83</b>       | <b>0,39</b>    | <b>3,51</b>                 | <b>1,56</b>      | <b>1,01</b>   |
| - без плодоовощной продукции                                | 33,5                 | 10,98        | 0,29               | 0,52              | 0,26           | 2,01                        | 0,96             | 0,52          |
| - плодоовощная продукция                                    | 4,6                  | 17,97        | 1,62               | 2,85              | 1,23           | 14,44                       | 5,66             | 4,77          |
| <b>Непродовольственные товары</b>                           | <b>35,6</b>          | <b>11,61</b> | <b>2,56</b>        | <b>4,52</b>       | <b>0,50</b>    | <b>4,06</b>                 | <b>0,78</b>      | <b>0,53</b>   |
| - без бензина                                               | 31,3                 | 12,13        | 2,91               | 5,15              | 0,57           | 4,48                        | 0,88             | 0,47          |
| - бензин автомобильный                                      | 4,4                  | 7,80         | 0,02               | 0,04              | 0,00           | 1,05                        | 0,11             | 0,95          |
| <b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>               | <b>13,3</b>          | <b>7,07</b>  | <b>1,10</b>        | <b>1,97</b>       | <b>0,50</b>    | <b>3,23</b>                 | <b>1,47</b>      | <b>0,69</b>   |
| <b>Услуги (февраль)</b>                                     | <b>26,3</b>          | <b>6,10</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b>                    | <b>-</b>         | <b>-</b>      |
| <b>Основные социально значимые продовольственные товары</b> |                      |              |                    |                   |                |                             |                  |               |
| <b>Мясо и птица</b>                                         |                      |              |                    |                   |                |                             |                  |               |
| Говядина                                                    | 0,7                  | 17,71        | 0,55               | 0,96              | 0,39           | 3,53                        | 1,54             | 0,25          |
| Баранина                                                    | 0,1                  | 15,34        | 0,13               | 0,22              | 0,22           | 2,12                        | 0,75             | 0,30          |
| Свинина                                                     | 0,8                  | 13,03        | 0,13               | 0,22              | -0,22          | -1,12                       | -1,02            | 0,57          |
| Куры                                                        | 1,0                  | 15,09        | -0,03              | -0,06             | -0,18          | -2,21                       | -0,78            | 1,87          |
| <b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>            |                      |              |                    |                   |                |                             |                  |               |
| Рис                                                         | 0,2                  | 12,00        | 0,62               | 1,08              | 0,04           | 2,68                        | 0,90             | 0,61          |
| Пшено                                                       | 0,0                  | -1,18        | 0,43               | 0,76              | 0,10           | -1,88                       | -1,47            | -0,02         |
| Крупа гречневая                                             | 0,2                  | 30,30        | 0,26               | 0,45              | 0,41           | 3,80                        | 1,54             | 0,53          |
| Хлеб                                                        | 0,8                  | 11,32        | 0,25               | 0,43              | 0,05           | 2,18                        | 1,11             | -0,02         |
| Мука                                                        | 0,3                  | 14,99        | 0,17               | 0,29              | 0,18           | 2,88                        | 0,80             | 1,36          |
| <b>Прочие продовольственные товары</b>                      |                      |              |                    |                   |                |                             |                  |               |
| Сахар                                                       | 0,4                  | 22,72        | 1,87               | 3,29              | 0,41           | 6,79                        | 2,21             | -1,62         |
| Соль                                                        | 0,1                  | 8,90         | 0,88               | 1,54              | 0,07           | 3,39                        | 1,18             | 0,16          |
| Вермишель                                                   | 0,1                  | 17,14        | 0,51               | 0,90              | 0,53           | 4,75                        | 2,04             | 0,84          |
| Масло подсолнечное                                          | 0,4                  | 8,72         | 0,41               | 0,71              | 0,06           | 0,39                        | 0,00             | 0,08          |
| Чай                                                         | 0,2                  | 6,44         | 0,39               | 0,69              | 0,51           | 1,96                        | 1,70             | 0,72          |
| Молоко                                                      | 1,0                  | 14,67        | 0,36               | 0,64              | 0,40           | 4,20                        | 2,21             | 0,25          |
| Масло сливочное                                             | 0,7                  | 16,78        | 0,26               | 0,45              | 0,62           | 4,77                        | 2,63             | 0,26          |
| Яйца                                                        | 0,6                  | 9,79         | 0,23               | 0,41              | 0,30           | -3,03                       | -0,22            | -0,30         |
| Рыба                                                        | 0,2                  | 5,59         | 0,11               | 0,20              | 0,16           | 0,76                        | -0,08            | 1,26          |
| <b>Детское питание</b>                                      |                      |              |                    |                   |                |                             |                  |               |
| Консервы овощные                                            | 0,02                 | 13,03        | 1,36               | 2,39              | 0,49           | 4,34                        | 1,79             | 0,51          |
| Смеси сухие молочные                                        | 0,05                 | 6,32         | 0,62               | 1,09              | 0,45           | 2,84                        | 1,80             | 0,12          |
| Консервы фруктово-ягодные                                   | 0,03                 | 12,73        | 0,55               | 0,96              | 0,51           | 3,35                        | 2,76             | 0,62          |
| Консервы мясные                                             | 0,01                 | 12,54        | 0,18               | 0,31              | 1,14           | 3,45                        | 1,73             | 1,03          |
| <b>Фруктово-овощная продукция</b>                           |                      |              |                    |                   |                |                             |                  |               |
| Томаты                                                      | 0,5                  | 8,69         | 4,31               | 7,67              | 2,76           | 29,06                       | 9,75             | 14,56         |
| Капуста                                                     | 0,2                  | 189,83       | 1,69               | 2,97              | 2,02           | 29,28                       | 10,57            | 2,44          |
| Морковь                                                     | 0,1                  | 30,95        | 1,46               | 2,57              | 1,19           | 16,41                       | 7,00             | 8,18          |
| Яблоки                                                      | 0,6                  | -4,31        | 0,88               | 1,55              | 0,24           | 5,54                        | 1,84             | 2,94          |
| Лук                                                         | 0,1                  | 8,61         | 0,72               | 1,26              | 0,06           | 4,07                        | 0,92             | 5,29          |
| Картофель                                                   | 0,4                  | 38,55        | 0,31               | 0,54              | 0,27           | 3,54                        | 0,18             | 7,06          |
| Огурцы                                                      | 0,6                  | 3,00         | -0,52              | -0,90             | 0,49           | 22,28                       | 8,46             | 5,99          |
| <b>Основные непродовольственные товары</b>                  |                      |              |                    |                   |                |                             |                  |               |
| Автомобиль отечественный                                    | 0,9                  | 30,73        | 9,43               | 17,09             | 0,01           | 11,94                       | 0,17             | 2,24          |
| Автомобиль иностранный                                      | 2,4                  | 25,49        | 8,42               | 15,20             | 0,15           | 12,19                       | 1,51             | 1,00          |
| Медикаменты                                                 | 2,2                  | 7,24         | 2,67               | 4,71              | 0,50           | 4,87                        | 0,79             | 0,52          |
| Строительные материалы                                      | 1,2                  | -            | 1,03               | 1,81              | 0,77           | 1,98                        | 0,90             | 0,95          |
| Бензин                                                      | 4,4                  | 7,80         | 0,02               | 0,04              | 0,00           | 1,05                        | 0,11             | 0,95          |
| *по сопоставимому перечню услуг                             |                      |              |                    |                   |                |                             |                  |               |



## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 25 ФЕВРАЛЯ ПО 4 МАРТА (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

|                                                               | 2022 год   |            |                         |                    |                          |               |               |                  |                 | 21/20 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|-------|
|                                                               | 04.03.2022 | 25.02.2022 | 25 февраля<br>- 4 марта | 18 - 25<br>февраля | март<br>(с нач.<br>года) | март<br>(2/2) | март<br>(м/м) | февраль<br>(м/м) | январь<br>(м/м) |       |
| Продовольствие                                                |            |            |                         |                    |                          |               |               |                  |                 |       |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т                        | 495        | 310        | 59,9                    | 5,8                | 74,9                     | 84,7          | 45,7          | 4,4              | -1,9            | 27,7  |
| Пшеница (Франция Europext фьючерс), долл/т                    | 430        | 326        | 32,0                    | 6,0                | 35,7                     | 53,2          | 31,9          | 0,3              | -2,9            | 28,9  |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т                       | 298        | 260        | 14,7                    | 0,8                | 27,5                     | 35,1          | 14,8          | 6,7              | 3,0             | 60,2  |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т        | 532        | 493        | 8,1                     | 1,6                | 7,1                      | 15,1          | 5,3           | -1,0             | -0,4            | 25,5  |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс), долл/т    | 427        | 397        | 7,6                     | -1,2               | 2,5                      | 19,0          | 3,4           | -1,4             | -3,7            | 38,9  |
| Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл/т                    | 783        | 672        | 16,5                    | 5,3                | 8,4                      | 18,9          | 15,7          | -8,1             | -0,5            | 59,0  |
| Соевые бобы CBOT (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т               | 616        | 584        | 5,4                     | -0,7               | 26,2                     | 19,1          | 6,1           | 13,5             | 8,6             | 44,3  |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т                   | 1693       | 1516       | 11,7                    | 1,7                | 36,4                     | 44,0          | 16,2          | 10,6             | 9,9             | 85,6  |
| Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | 851        | 785        | 8,3                     | -1,8               | 6,2                      | 35,3          | 6,3           | -0,2             | 1,1             | 87,1  |
| Рапсовое масло (Голландский FOB), долл/т                      | 1747       | 1799       | -2,9                    | -0,8               | -4,0                     | 39,2          | -2,6          | 0,2              | 0,2             | 64,0  |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т    | 1870       | 1643       | 13,9                    | 8,8                | 41,7                     | 72,9          | 32,5          | 8,7              | 4,4             | 73,5  |
| Оливковое масло (Испания спот), долл/т                        | 3520       | 3639       | -3,3                    | 0,4                | -7,4                     | 8,6           | -3,3          | -2,1             | 1,1             | 47,1  |
| Оливковое масло (Италия спот), долл/т                         | 4166       | 4215       | -1,2                    | 0,0                | -3,1                     | 5,9           | -1,6          | -0,5             | 3,1             | 59,3  |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т                       | 3376       | 3528       | -4,3                    | -3,3               | -8,2                     | 13,3          | -5,4          | 2,2              | -1,5            | 11,0  |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т                        | 2215       | 2286       | -3,1                    | -5,2               | 23,3                     | 12,3          | 7,4           | 17,2             | 6,8             | 54,0  |
| Индекс цен на мясо птицы ФАО                                  | -          | -          | -                       | -                  | -                        | -             | -             | -0,5             | -0,8            | 17,1  |
| Индекс продовольственных цен ФАО                              |            |            |                         |                    |                          |               |               |                  |                 |       |
| m/m                                                           | -          | -          | -                       | -                  | -                        | -             | -             | 3,9              | 1,3             | -     |
| y/y                                                           | -          | -          | -                       | -                  | -                        | -             | -             | 20,7             | 19,3            | 28,1  |
| Удобрения                                                     |            |            |                         |                    |                          |               |               |                  |                 |       |
| Калийные (хлорид калия), США спот, долл/т                     | 705        | 665        | 6,0                     | 1,5                | 2,9                      | 110,0         | 3,8           | -3,0             | -2,4            | 125,2 |
| Калийные (хлорид калия), Балтика спот, долл/т                 | 230        | 230        | 0,0                     | 0,0                | 4,5                      | 17,0          | 0,0           | 3,4              | 1,1             | 2,4   |
| Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия спот, долл/т         | 920        | 920        | 0,0                     | 0,0                | 2,2                      | 46,6          | 0,0           | 1,4              | -0,5            | 105,7 |
| Азотные (мочевина), Россия FOB, долл/т                        | 548        | 543        | 0,9                     | -0,9               | -33,4                    | 57,4          | -4,3          | -19,2            | -17,4           | 122,9 |
| Азотные (мочевина), Египет спот, долл/т                       | 835        | 730        | 14,4                    | 31,5               | -11,6                    | 90,3          | 8,2           | -12,4            | -15,6           | 103,9 |
| Черные и цветные металлы                                      |            |            |                         |                    |                          |               |               |                  |                 |       |
| Железная руда (Дальня фьючерс), долл/т                        | 130        | 113        | 15,4                    | -11,8              | 20,9                     | -32,4         | 2,7           | 5,3              | 11,8            | 32,4  |
| Железная руда (импорт KNP спот), долл/т                       | 140        | 123        | 13,9                    | 2,4                | 22,8                     | -14,1         | 7,2           | 4,4              | 15,3            | 48,7  |
| Металлолом (Турция), долл/т                                   | 625        | 514        | 21,6                    | 1,6                | 35,9                     | 32,2          | 15,1          | 7,3              | 0,3             | 63,0  |
| Металлолом (Россия), долл/т                                   | 303        | 325        | -7,0                    | -6,4               | 0,7                      | -6,6          | -4,8          | 11,2             | -9,4            | 33,6  |
| Арматура (Лондон), долл/т                                     | 838        | 739        | 13,3                    | -0,5               | 19,8                     | 31,8          | 12,8          | 5,6              | 0,6             | 53,9  |
| Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл/т                       | 3849       | 3358       | 14,6                    | 2,9                | 37,1                     | 65,2          | 13,6          | 7,1              | 11,4            | 43,5  |
| Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл/т                           | 10674      | 9873       | 8,1                     | -0,8               | 9,8                      | 14,9          | 4,2           | 1,5              | 2,4             | 50,0  |
| Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл/т                         | 28919      | 24361      | 18,7                    | 0,9                | 39,3                     | 62,3          | 13,2          | 6,9              | 10,9            | 33,2  |
| Энергоносители                                                |            |            |                         |                    |                          |               |               |                  |                 |       |
| Нефть Urals (спот Приморск), долл/барр                        | 95         | 88         | 8,3                     | -3,3               | 29,0                     | 47,2          | 0,3           | 8,8              | 16,7            | 62,9  |
| Нефть Brent (спот, Северное море), долл/барр                  | 124        | 99         | 25,3                    | 2,7                | 60,0                     | 86,0          | 18,0          | 8,1              | 19,8            | 77,1  |
| Природный газ (TTF 1 мес фьючерс), долл/тыс. м3               | 2340       | 1080       | 116,7                   | 25,9               | 198,9                    | 755,8         | 96,7          | -6,0             | -24,2           | 399,4 |
| Природный газ (TTF спот), долл/тыс. м3                        | 2329       | 1131       | 105,9                   | 30,9               | 192,9                    | 757,1         | 97,5          | -3,8             | -26,2           | 402,3 |
| Энергетический уголь (Чжэнжоу 1 мес фьючерс), долл/т          | 153        | 148        | 3,3                     | 6,3                | 35,2                     | 52,1          | 10,0          | 25,2             | -19,1           | 76,1  |
| Энергетический уголь (Роттердам, 1 мес. фьючерс), долл/т      | 424        | 194        | 118,7                   | 28,9               | 309,0                    | 437,9         | 128,0         | 23,1             | 11,7            | 57,0  |

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 2022 ГОДА

|                                                                                                                                                                         | Фактически | К соответствующему<br>периоду предыдущего<br>года, % |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|
| Индекс промышленного производства <sup>2,3</sup>                                                                                                                        |            |                                                      |
| январь 2022 года в % к декабрю 2021 года                                                                                                                                | 61,4       | х                                                    |
| январь 2022 года в % к январю 2021 года                                                                                                                                 | 111,0      | х                                                    |
| Оборот организаций, миллионов рублей <sup>2</sup>                                                                                                                       | 1403450,7  | 127,5 <sup>4</sup>                                   |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup> : |            |                                                      |
| добыча полезных ископаемых                                                                                                                                              | 781,2      | 120,6 <sup>3</sup>                                   |
| обрабатывающие производства                                                                                                                                             | 269046,0   | 131,3 <sup>3</sup>                                   |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                                            | 37046,0    | 106,9 <sup>3</sup>                                   |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                                            | 8430,3     | 115,5 <sup>3</sup>                                   |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:                                                                                                      |            |                                                      |
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн                                                                                                                                    | 27,4       | 95,9                                                 |
| молоко, тыс. тонн                                                                                                                                                       | 60,8       | 101,0                                                |
| яйца, миллионов штук                                                                                                                                                    | 11,5       | 102,7                                                |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:                                                                                                      |            |                                                      |
| январь 2022 года в % к декабрю 2021 года                                                                                                                                | 101,51     | х                                                    |
| январь 2022 года в % к январю 2021 года                                                                                                                                 | 110,79     | х                                                    |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за декабрь 2021 года, рублей <sup>2</sup>                                          | 83116,6    | 111,3                                                |
| декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года                                                                                                                                | 128,6      | х                                                    |
| за январь-декабрь 2021 года                                                                                                                                             | 63409,8    | 110,7                                                |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за декабрь 2021 года, рублей <sup>2</sup>    | 91739,3    | 108,6                                                |
| декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года                                                                                                                                | 129,8      | х                                                    |
| за январь-декабрь 2021 года                                                                                                                                             | 70693,9    | 110,5                                                |

<sup>2</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

<sup>3</sup> Оперативные данные.

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

|                                                                                                                                                   |          |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в январе 2022 года, рублей                       | 5683,66  | 102,255 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец января 2022 года, человек                                                          | 20566    | 89,21   |
| Уровень зарегистрированной безработицы на конец января 2022 года, в процентах                                                                     | 0,49     | x       |
| Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров <sup>6</sup> | 795,7    | 137,2   |
| Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за январь 2022 года, миллионов пассажиро-километров <sup>2</sup>                    | 606,0    | 135,4   |
| январь 2022 года в % к декабрю 2021 года                                                                                                          | 75,2     | x       |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 февраля 2022 года, тысяч рублей                                                               | 417,0    | 67,11   |
| Оборот розничной торговли, миллионов рублей                                                                                                       |          |         |
| за январь 2022 года                                                                                                                               | 258154,5 | 75,81,7 |
| Оборот оптовой торговли, миллионов рублей <sup>2</sup>                                                                                            |          |         |
| за январь 2022 года                                                                                                                               | 666783,2 | 64,21,3 |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 февраля 2022 года                                                                          |          |         |
| миллионов рублей                                                                                                                                  | 294550,2 | 96,91,3 |
| уровень запасов, дней торговли                                                                                                                    | 56       | 127,31  |
| Оборот общественного питания, миллионов рублей                                                                                                    | 10626,9  | 111,33  |
| Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей <sup>2</sup>                                                                           |          |         |
| за январь 2022 года                                                                                                                               | 54953,0  | 87,21,3 |
| Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей                                    | 36302,4  | 156,03  |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади <sup>8</sup>                                        | 1873,4   | 184,6   |

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;

<sup>5</sup> К предыдущему месяцу.

<sup>6</sup> Оперативные данные.

<sup>7</sup> В сопоставимых ценах.

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

- 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: Земельные участки, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства

Объекты оценки расположены: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково., коммуникации по границе. Инфраструктура района не развита. Окружение района жилые дома.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково., далее проводится исследование рынка новостроек, аренды и земельных участков в Москве.

#### **Обзор рынка новостроек Московской области**

Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмосковья по итогам февраля 2022 года  
Московская область по-прежнему впереди по темпам роста цен

| Цены на недвижимость ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> ) | Фев 22  | Янв 22 |
|---------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| <a href="#">Москва</a>                                              | 253 394 | +1,7%  |
| <a href="#">Новая Москва</a>                                        | 202 270 | +1,0%  |
| <a href="#">Подмосковье</a>                                         | 146 073 | +2,6%  |

В феврале Подмосковье продолжало опережать Москву по темпам роста цен на вторичном рынке жилья. Однако надо учитывать, что последние события не успели отразиться на



февральской статистике. Первая реакция рынка на украинские события и беспрецедентные санкции Запада будет ясна после подведения итогов марта.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), в феврале цены на [квартиры в Подмоскowie](#) выросли на 2,6% до 146 100 руб. за кв. м в среднем. В Новой Москве «вторичка» подорожала на 1% до 202 270 руб. за «квадрат», в «старой» - на 1,7% до 253 400 руб.

Опережающими темпами дорожали самые удаленные локации за МКАД. Квартиры в Троицком округе прибавили в цене 1,5%, тогда как в Новомосковском – только 1%. В дальнейшем Подмоскowie темпы роста цен были почти в два раза выше, чем в среднем по рынку области: 4,6% против 2,6%. При этом средняя (+2,5%) и ближняя (+2,2%) зоны от рынка, наоборот, отставали.

Как и в «старой» Москве, за МКАД спрос в феврале не был спекулятивным: в Новой Москве больше всего прибавили двух-, а в Подмоскowie – трехкомнатные квартиры. Инвесторы обычно приобретают более дешевые по общему бюджету сделки и более ликвидные однушки.

| <a href="#">Цены на жильё по типам домов</a><br>( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> ) | Москва | Новая Москва | Подмоскowie |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|-------------|
| Старая и типовая советская панель                                                              | +1,8%  | -            | +2,7%       |
| Современная панель                                                                             | +1,2%  | +1,5%        | +2,2%       |
| Старый и типовый советский кирпич                                                              | +2,4%  | -            | +1,7%       |
| Современный монолит-кирпич                                                                     | +1,0%  | +0,8%        | +2,9%       |

| Цены на жильё по комнатности<br>( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> ) | Москва | Новая Москва | Подмоскowie |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|-------------|
| Однокомнатные квартиры                                                         | +1,5%  | +0,7%        | +2,5%       |
| Двухкомнатные квартиры                                                         | +1,1%  | +1,5%        | +2,2%       |
| Трехкомнатные квартиры                                                         | +2,3%  | +0,7%        | +3,1%       |

| Цены на жильё по округам внутри МКАД<br>( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> ) | Фев 22  | Янв 22 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Центральный округ                                                                      | 389 834 | +1,0%  |
| Юго-Западный округ                                                                     | 288 990 | +2,4%  |
| Западный округ                                                                         | 281 137 | +2,6%  |
| Северо-Западный округ                                                                  | 261 945 | +1,3%  |
| Северный округ                                                                         | 246 633 | +1,5%  |
| Южный округ                                                                            | 231 601 | +2,4%  |
| Северо-Восточный округ                                                                 | 228 216 | +1,3%  |
| Восточный округ                                                                        | 226 380 | +0,9%  |
| Юго-Восточный округ                                                                    | 215 869 | +1,1%  |

| Цены на жильё по территориям за МКАД<br>( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> ) | Фев 22  | Янв 22 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Новомосковский округ                                                                   | 204 132 | +1,0%  |
| Все районы старой Москвы за МКАД                                                       | 201 305 | +1,7%  |
| Троицкий округ                                                                         | 187 307 | +1,5%  |
| Ближнее Подмоскowie                                                                    | 162 960 | +2,2%  |

|                     |         |       |
|---------------------|---------|-------|
| Среднее Подмоскowie | 130 528 | +2,5% |
| Дальнее Подмоскowie | 96 302  | +4,6% |

| "Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)                         | Москва | Новая Москва | Подмоскowie |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------------|-------------|
| Индекс стоимости "дорогого" жилья<br>20% самых дорогих квартир   | +1,6%  | 0,0%         | +2,5%       |
| Индекс стоимости "дешевого" жилья<br>20% самых дешевых квартир   | +2,0%  | +1,1%        | +4,9%       |
| Индекс расслоения<br>Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому" | 1,8    | 1,4          | 2,0         |

| Индексы ожидания и доходности<br>(www.irn.ru)                     | Москва     | Новая Москва | Подмоскowie |
|-------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------|
| Индекс ценового ожидания<br>Темп изменения цен на жильё           | 1,6 %/мес. | 1,4 %/мес.   | 2,6 %/мес.  |
| Индекс доходности жилья<br>Сравнение жилья с банковским депозитом | 2,9 б.деп. | 2,7 б.деп.   | 4,1 б.деп.  |

- Индексы цен на квартиры в Москве, Новой Москве и Подмоскowie вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного

События на Украине кардинально изменили ситуация в российской экономике вообще и на рынке недвижимости в частности. Обвал рубля в связи с фактической изоляцией России от западных финансовых рынков привел к всплеску спроса на все, в том числе на квартиры – как в конце 2014 г. Однако повышение ключевой ставки Центробанка до 20% на какое-то время похоронило ипотеку, поэтому ажиотаж, подпитываемый исключительно живыми деньгами, продлится недолго и завершится длительной и жесткой стагнацией. Первичный рынок может надеяться на помощь со стороны государства. После реформы 214-ФЗ и перевода застройщиков на проектное финансирование от их благополучия зависит не только судьба дольщиков, но и стабильность банковской системы, которая сейчас и так подвергается беспрецедентному давлению. Поэтому, скорее всего, власти вновь продлят и расширят программу льготной ипотеки. Но даже льготные ставки, по-видимому, будут значительно выше 6,5-7%. Скорее можно рассчитывать на ставку 12% - как в первой версии программы льготной ипотеки, которая была запущена в 2015 г. А вот вторичный рынок, как обычно, поддерживать никто не будет и ему придется выживать без ипотеки. Однако на «вторичке» возможны альтернативные сделки (фактически, сделки обмена), поэтому полная остановка рынку не грозит.

- Читать полностью: <https://www.irn.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/> ниже завышенных цен предложения. [Подробнее об индексах >>>](#)

2021 год стал рекордным для рынка новостроек Москвы по числу сделок, а цены росли высокими темпами. На увеличение цены «квадрата» также влияли удорожание стройматериалов и земельных участков, нехватка рабочей силы и льготная ипотека. Но к концу года стоимость новостроек перестала расти такими темпами.

Аналитики рынка недвижимости рассказали, с какими показателями вошел рынок первичного жилья в 2022 год и что будет с ценами, спросом и предложением на новостройки в столице и Подмоскowie в этом году. Спрос замедлился

После рекордной покупательской активности спрос на новые квартиры замедлился в конце 2021 года. По итогам года на первичном рынке недвижимости Москвы заключено 98,5 тыс. договоров долевого участия (+19,8% к 2020 году), подсчитали в ЦИАН на основе выписок

из Росреестра. В старых границах Москвы спрос вырос на 17,1%, тогда как в Новой Москве прирост выше: +27,6% за год. В Московской области за 2021 год заключено 71,4 тыс. ДДУ — это на 2,5% больше, чем в 2020 году. В целом по Московскому региону в 2021 году подписано 169,9 тыс. договоров долевого участия с физлицами — на 11,9% больше, чем в 2020 году. Таким образом, 2021 год обновил рекорд по количеству сделок на первичном рынке, отметила эксперт аналитического центра ЦИАН Виктория Кирюхина. Однако сейчас, по ее словам, покупательская активность замедлилась.

Если в первом полугодии количество ДДУ в Москве оказалось выше в полтора раза, чем годом ранее, то во второй половине 2021 года продажи были на 11% ниже, чем в соответствующем периоде 2020 года. К декабрю разрыв в количестве сделок в годовой динамике сократился до 6%, но активность ниже, чем в прошлом году, подчеркнула Кирюхина.

«Во многом высокий спрос на рынке обеспечивал рост ключевой, а за ней и ипотечной ставки. Покупатели стремились взять жилищный кредит по старой ставке и заключали сделки. Но в январе ставки по ипотеке в некоторых банках достигли двузначной цифры, а доходы большинства граждан фактически не растут. В ближайшее время спрос на новостройки снизится — он будет заметно ниже, чем в прошлом году», — говорит глава компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова.

**Динамика числа ДДУ, Московский регион**

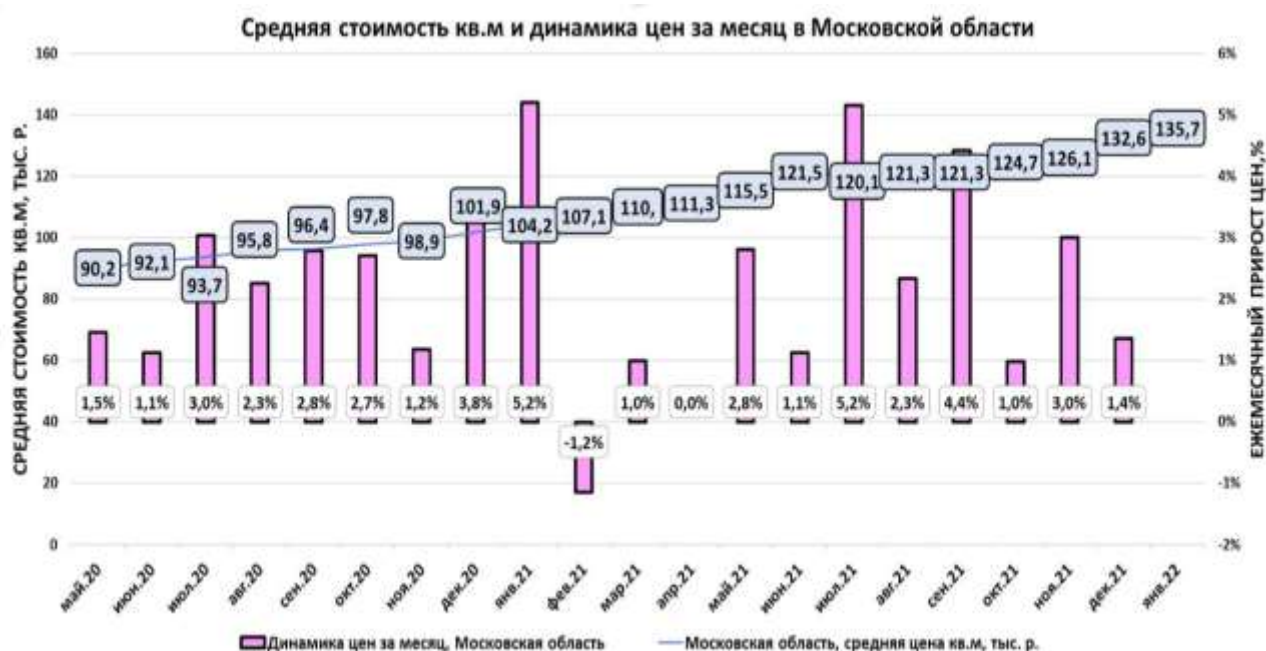
| Локация            | 2020 год (ДДУ, тыс.) | 2021 год (ДДУ, тыс.) | Динамика за год (относительно 2020 года) |
|--------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------|
| Москва             | 82,2                 | 98,5                 | 19,8%                                    |
| Московская область | 69,7                 | 71,4                 | 2,5%                                     |
| Московский регион  | 151,9                | 169,9                | 11,9%                                    |

#### Цены пока растут

Стоимость квартир на первичном рынке росла весь год, хотя в последнее время не так активно. По данным ЦИАН, новостройки Москвы за год подорожали на 30,7%, до 305,5 тыс. руб. за 1 кв. м, а в Подмосковье цена выросла на 29,4% — до 149,4 тыс. руб. В рублевом выражении рост для столицы выше в два раза (+72 тыс. руб. за 1 кв. м против +34 тыс. в Московской области). В целом по Московскому региону «квадрат» в новостройках стал дороже на 53 тыс. руб., по итогам 2021 года его стоимость составила 244,3 тыс. руб.

В течение 2021 года основной прирост цен за месяц пришелся на июнь-июль, период завершения льготной ипотеки на старых условиях. На тот момент с рынка активно вымывались наиболее бюджетные объекты, что также стало причиной роста цен за счет изменения структуры предложения.

С октября прошлого года рост цен стал замедляться. Например, в декабре новостройки подорожали, по данным «Авито Недвижимости», в среднем на 1,2% в Москве и на 1,4% в Московской области. «На удорожание недвижимости продолжает влиять не только рекордный спрос, но и рост себестоимости строительства, а также переход все большего числа проектов на продажу через счета эскроу. Кроме того, девелоперы сейчас активно предлагают собственные программы субсидирования, что также поддерживает продажи на рынке», — отметил руководитель направления первичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости» Дмитрий Алексеев.



Предложение восстанавливается

В первом полугодии 2021 года объемы предложения, особенно в старых границах Москвы, находились на минимальных уровнях. «После изменения условий программы ипотеки с господдержкой объемы в экспозиции начали постепенно нарастать. Это было вызвано совокупностью факторов: с одной стороны, казалось постепенное снижение спроса, с другой, некоторые застройщики начали выводить на рынок более крупные объемы», — отметила управляющий сервиса «Синица» Татьяна Майорова.

«На начало января 2022 года на первичном рынке недвижимости Московского региона в продаже находится 75,5 тыс. квартир и апартаментов. В годовой динамике текущий показатель выше на 13% — год назад покупатели могли выбирать примерно из 66,7 тыс. квартир и апартаментов, а два года назад — из 93,6 тыс. На Москву приходится 59% предложения. Рост предложения связан с высокой девелоперской активностью и локальным снижением спроса во втором полугодии: после многолетнего падения объем предложения перешел к росту», — уточнила Кирюхина.

|                                      | Суммарная<br>площадь<br>жилья в новых<br>корпусах, млн<br>кв. м |            | Динамика   | Количество<br>новых ЖК |           | Динамика  |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------|-----------|-----------|
|                                      | 2020                                                            | 2021       |            | 2020                   | 2021      |           |
| Москва в старых границах             | 3,9                                                             | 4,9        | 24%        | 63                     | 72        | 14%       |
| Новая Москва                         | 1,0                                                             | 1,2        | 20%        | 5                      | 3         | -40%      |
| Московская область                   | 2,7                                                             | 3,7        | 37%        | 17                     | 15        | -12%      |
| <b>Московский регион в<br/>целом</b> | <b>7,6</b>                                                      | <b>9,8</b> | <b>28%</b> | <b>85</b>              | <b>90</b> | <b>6%</b> |

#### Возможные сценарии

Существует несколько возможных сценариев развития ситуации на первичном рынке жилья в Московском регионе. При оптимистичном варианте спрос может быть сопоставим со значениями 2020 и 2021 годов, а рост цен — несколько ниже инфляции, утверждают эксперты.

Для реализации оптимистичного сценария требуются эффективные меры поддержки отрасли, предполагающие в том числе сдерживание стоимости строительных материалов, актуализацию программ субсидирования ипотеки, частичное раскрытие эскроу-счетов для застройщиков, привлечение кадров в строительную отрасль, считает управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка. По ее мнению, должен наблюдаться устойчивый рост ВВП и реальных доходов населения, что приведет к сохранению или повышению девелоперской активности, а также снижению ставок по ипотеке.

Если на рынке не произойдет глобальных изменений в связи с политической, экономической или эпидемиологической ситуацией, то в 2022 году нас ожидает передышка (нейтральный сценарий) после бурных 2020 и 2021 годов, прогнозирует эксперт.

Нейтральный сценарий предусматривает точечный характер мер государственной поддержки: к примеру, продолжение программ субсидирования ипотеки и одновременно отказ от ограничений на экспорт металлопроката, уточнила аналитик «Метриума». По ее словам, экономика в целом должна показывать тенденцию к восстановлению, однако рост может быть незначительный или вовсе отсутствовать. «Инфляция в годовом выражении остается на уровне 2021 года или чуть ниже (8–8,4%), что вынуждает ЦБ сохранить текущие значения ключевой ставки. При нейтральном сценарии рост цен на первичном рынке, вероятнее всего, будет находиться в инфляционном коридоре. Однако количество сделок с высокой вероятностью уменьшится относительно показателей 2021 года примерно на 10%. Девелоперская активность будет плавно замедляться при таком развитии событий», — уточнила Коркка.

Однако в Est-a-Tet при нейтральном сценарии прогнозируют больший рост цен. «Рост цен на московские новостройки мы прогнозируем больше, чем реальная инфляция. Но он не будет таким бурным, как в 2020-м — первой половине 2021-го», — считает коммерческий директор, партнер Est-a-Tet Владимир Моревис.

Для реализации негативного варианта развития ситуации на первичном рынке нужны следующие факторы: меры господдержки продемонстрировали свою неэффективность или вовсе не были запущены, спад в экономике продолжился (в том числе под влиянием санкций), инфляционная спираль продолжает раскручиваться, а ключевая ставка превышает 10%, отмечает аналитик «Метриума».

«Инфляция при таком сценарии продолжает расти, что приводит к регулярному повышению ключевой ставки и удорожанию ипотеки, а также росту цен на строительные материалы, в то же время эпидемиологическая ситуация продолжает ухудшаться, вынуждая власти вводить новые ограничения, что влечет за собой снижение доходов населения и,



соответственно, падение спроса. В этом случае рост цен будет идти вслед за инфляцией, а спрос может значительно скорректироваться относительно прошлого года», — резюмировала аналитик РБК: Подробнее на <https://realty.rbc.ru/news/61e7c6e99a7947f354e353fe>

## **Квартиры в Москве и Подмосковье в июле-августе 2021 года: рост ипотечных ставок давит на спрос**

### **Покупатели предвкушают снижение цен**

В отличие от [первичного рынка, где отсутствие льготной ипотеки обвалило спрос](#), число сделок на «вторичке» на фоне роста ипотечных ставок пока просело не сильно. Вторичный рынок меньше зависит от инвесторов и ипотечников, здесь много альтернативных сделок. Риелторы обращают внимание на изменение потребительского поведения: покупатели ждут снижения цен и «уже не бросаются на первые попавшиеся варианты», несмотря на сохраняющийся дефицит предложения.

### **Спрос**

В июле Росреестр зарегистрировал на территории Москвы 13 481 переход прав в рамках сделок купли-продажи жилья — на 19,3% больше, чем в июле прошлого года, но на 6,2% меньше, чем месяцем ранее.

На спрос давят сильно выросшие за последний год цены: по данным аналитического центра [www.irm.ru](http://www.irm.ru), с июля 2020 г. по июль 2021 г. стоимость квадратного метра в «старой» Москве увеличилась на 25,9%, а в Новой — на 25,2%. Подмосковье подорожало еще больше — на 31%. По оценке «Инкома», около 80% лотов на столичной «вторичке» экспонируется по завышенной цене.

И если в прошлом году и начале текущего рост цен отчасти компенсировала дешевая ипотека, то с весны 2021 г., на фоне увеличения ключевой ставки ЦБ, пошли в рост и ставки по кредитам — сначала медленно, а потом все быстрее и быстрее. По данным мониторинга «Дом.рф» топ-15 банков, к 20 августа средневзвешенная ипотечная ставка предложения на вторичном рынке достигла 8,55% годовых против 8,03% в марте. При этом риелторы отмечают, что реальные ставки выдачи кредитов уже приближаются к 9%.

По информации «Миэль», в июле 48% сделок на вторичном рынке московского региона были оформлены с привлечением ипотеки. В июне таких сделок было 52%.

«Нельзя не отметить, что в отрицательную сторону на уровень спроса повлиял рост ипотечных ставок, который начался, по сути, именно в июле. Многие привыкли к тому, что ставки по ипотеке снижаются, и еще не готовы привыкнуть к новым реалиям», — говорит Ольга Власова, вице-президент Гильдии риелторов Московской области, генеральный директор АН «Удачный выбор». Напомним, в июле Центробанк увеличил ключевую ставку сразу на 1 п.п., до 6,5% годовых.

Несмотря на ухудшение конъюнктуры рынка — см. [«Монетарная политика Центробанка не благоприятствует рынку недвижимости»](#) и снижение числа сделок по данным официальной статистики, участники рынка в июле не ощутили снижения покупательской активности. Например, по оценке Анны Руденко, директора офиса продаж АН «Century 21 Римарком» в Троицке, спрос в июле 2021 г. был таким же, как в июне — как по числу сделок, так и количеству звонков от потенциальных покупателей. И примерно на 20% выше, чем в июле 2020-го. А в Подмосковье на вторичном рынке продажи даже выросли относительно июня, правда, всего на 1,5–2% (за год — на 50–55%), рассказывает Ольга Власова. В компании «Миэль» на спрос тоже не жаловались — он был в два раза выше, чем в июле 2020 г., сообщила Марина Толстик, председатель совета директоров сети офисов недвижимости «Миэль».

Но потребительское поведение меняется: по словам Ольги Власовой, многие покупатели уже находятся в предвкушении серьезного снижения цен. Наблюдения Власовой, кстати, подтверждает [замер потребительских настроений от IRN.RU](#). Хотя объективных причин для снижения цен в ближайшее время нет, считает вице-президент ГРМО. «Но факт того, что



покупатели уже не бросаются на первые попавшиеся варианты, как это было на пике дефицита объектов на рынке, налицо», — подчеркивает она.

Об этом же говорит и Анна Руденко: «Так называемый рынок продавца уже в середине лета получил четкие сигналы того, что, несмотря на сохраняющийся все еще в какой-то мере дефицит объектов, покупатели не готовы приобретать все подряд. Как альтернативу они рассматривают рынок загородной недвижимости. Причем весьма успешно. К примеру, в нашем офисе продаж число сделок по «вторичке» и «загородке» в июле распределилось в соотношении 50/50. Поэтому при необходимости реализовать свою квартиру на вторичном рынке в короткие сроки у собственников сейчас только один путь — выставить цену лота чуть ниже среднерыночной. Но и это еще не гарантирует быструю продажу».

В августе изменение потребительских настроений вылилось в снижение числа сделок. По словам Анны Руденко, «по сути, рынок встал. Если в первую неделю месяца активность со стороны покупателей еще наблюдалась, то дальше произошло заметное проседание. Спрос на вторичные квартиры в Новой Москве упал по сравнению с июлем в 1,5 раза». Снижается спрос и в Подмоскowie, отмечает Ольга Власова.

Помимо удорожания ипотеки уменьшение покупательской активности связано с сезонными факторами: в августе заканчивается период массовых отпусков и начинается подготовка детей к школе. «Август традиционно раньше считался на рынке не самым лучшим месяцем в плане спроса, но в последние годы мы стали от этого отвыкать. Теперь, похоже, возвращаемся к данной ситуации», — комментирует Ольга Власова.

### **Предложение**

Дефицит предложения, особенно недорогого, также продолжает негативно влиять на уровень спроса. По данным аналитического центра компании «Инком-Недвижимость», в сравнении с июлем прошлого года бюджетных лотов на рынке «старой» Москвы стало меньше на 6,6%, а в категории объектов стоимостью до 9 млн рублей (примерно столько стоит однокомнатная квартира на «вторичке») экспозиция сократилась на 31,6%. Общий объем предложения, по оценке «Мизель», также снизился, вернувшись на уровень мая 2021 г.

В Московской области объем предложения упал на 3–5% по сравнению с июнем.

Причина как в высоком спросе на недорогие квартиры в предыдущие месяцы, так и в надеждах продавцов на дальнейший рост цен осенью. «Многие собственники не ожидали, что бурный рост цен на недвижимость прекратится и ситуация стабилизируется. Поэтому часть продавцов ушла с рынка с надеждой, что им удастся продать свою квартиру дороже уже осенью, что маловероятно. Кто-то вышел на рынок с июньскими ценниками и, не увидев интереса, также на время снял лот с продажи. Да, в начале лета с рынка было вымыто много объектов, но этот процесс не мог быть бесконечным. И в июле продавцы прочувствовали отсутствие ажиотажа даже на объекты, выставленные по среднерыночной стоимости. Поэтому находятся в некотором замешательстве, не понимая, что им делать дальше. Все это не могло не отразиться на общем объеме предложения», — отмечает Ольга Власова.

В Новой Москве предложение увеличилось, но лишь на 1,5%. В целом, ситуация на рынке примерно такая же, как в Подмоскowie и «старой» Москве. Многие продавцы сняли квартиры с продажи из-за отпусков и желание реализовать свои лоты по максимальной стоимости осенью. «Вот только покупатели уже не желают переплачивать и лоты остаются нераспроданными», — резюмирует Анна Руденко.

### **Цены и скидки**

По данным аналитического центра [www.irm.ru](http://www.irm.ru), стоимость квадратного метра на вторичном рынке [жилья Подмоскowie](#) за июль увеличилась на 2,4% до 125 700 руб., в Новой Москве — на 1,3% до 183 830 руб., а в «старой» — на 1,5% до 230 820 руб. Темпы роста цен замедляются как внутри МКАД, так и за МКАД. Напомним, за июнь жилье подорожало на 3,4% в Московской области, на 1,6% в Новой Москве и на 2,7% в прежних границах столицы — см. [обзор рынка недвижимости по итогам июля 2021 года](#).

Одновременно растет и размер торга. По данным «Миэль», в июле 2021 г. каждая вторая сделка на вторичном рынке проходила с дисконтом, который составил в среднем 5%. Максимальный размер скидки в июле 2021 г., по сделкам «Миэль», — 35%.

На вторичном рынке Новой Москвы скидки составляют от 3 до 5% (в июне- 3%). При этом, как отмечает Анна Руденко, покупатели надеются на дисконт даже при продаже объектов, вышедших на рынок с адекватной или не завышенной стоимостью.

В Подмоскovie размер скидок за месяц вырос на 2–3 п.п. Теперь в среднем покупатель может рассчитывать на дисконт в размере 5%. А при покупке более дорого жилья, к примеру, в ближнем Подмоскovie, уровень скидки может доходить и до 10%. «Торг всегда присутствовал на рынке, но теперь можно сказать, что он выражается уже не в символических цифрах. Причина — вторичные квартиры за последнее время настолько выросли в цене, что без скидки в подавляющем большинстве случаев реализовать их крайне проблематично. К тому же зарплаты не растут, а условия покупки по ипотеке ужесточаются. И многие продавцы, пусть и не все пока, это стали осознавать, поэтому охотно идут на уступки покупателям», — резюмирует Ольга Власова.

Читать полностью: <https://www.irm.ru/articles/41628.html>

2020-й выдался рекордным для рынка столичных новостроек. Аналитики Циан проследили, как и почему менялись цены с января по ноябрь, и подвели предварительные итоги года.

Средняя стоимость 1 кв. м в Москве увеличилась за год на 19%, в Московской области — на 21%, основной рост пришелся на период льготной ипотеки. Несмотря на провальную весну, девелоперы заключили сопоставимое с прошлогодним количество договоров, но за счет роста цен заработали на 16% больше.

### **Осенний ажиотаж компенсировал весенний провал**

За 11 месяцев 2020 года на первичном рынке Москвы заключено 71,5 тыс. ДДУ — это на 0,8% больше, чем за аналогичный период 2019-го. Причем в старых границах Москвы спрос вырос на 7,3%, в Новой Москве — наоборот, снизился на 13,5%.

Если декабрьский спрос окажется сопоставимым с ноябрьским, то по итогам 2020 года количество сделок в Москве окажется примерно на 5% выше, чем в 2019-м.

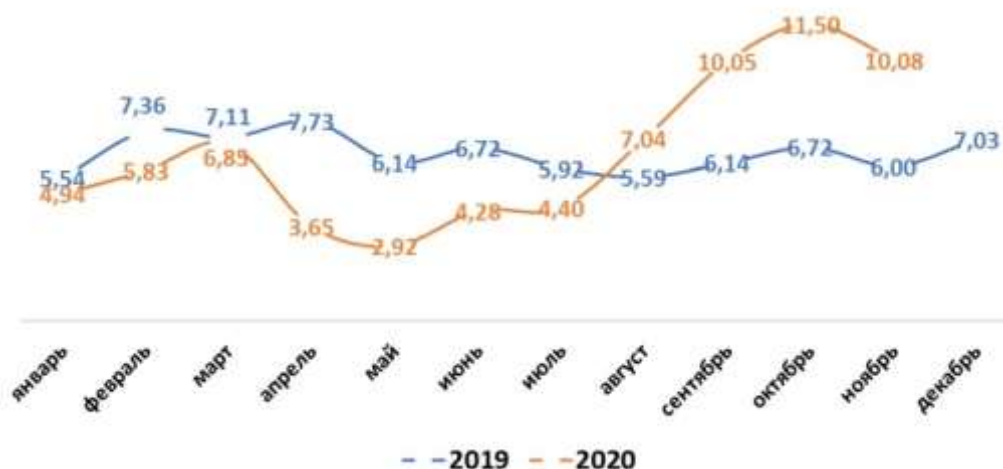
Первый всплеск спроса был зафиксирован в марте из-за резкого обесценивания курса рубля после развала сделки ОПЕК+. Спасая сбережения от девальвации, покупатели вкладывали средства в квадратные метры. Но режим самоизоляции, объявленный в конце марта, не позволил рынку выйти в плюс по сравнению с прошлым годом.

Часть сделок марта прошла регистрацию уже в апреле. Поэтому самым провальным месяцем по количеству сделок оказался май, несмотря на начало программы льготного кредитования.

С июня 2020 года активность на первичном рынке начала увеличиваться. 2020-й запомнился новыми рекордами: в сентябре и октябре впервые за всю историю количество сделок в месяц превысило в Москве 10 тыс. Ноябрь прервал цепочку исторических рекордов по количеству сделок: спрос снизился относительно октября, который должен был стать последним месяцем льготной ипотеки. О пролонгации программы объявили всего за несколько недель до 1 ноября, поэтому именно до конца октября был реализован основной спрос 2020 года — дальнейшее снижение активности в ноябре на 12% было логичным.

### **Динамика сделок на первичном рынке Москвы, тыс.**

**+0,8% ЗА 11 МЕСЯЦЕВ**  
**+5% ЗА ГОД (ОЦЕНОЧНО)**



По данным Аналитического центра Циан

В Московской области за 11 месяцев 2020 года заключено 61,5 тыс. ДДУ — это на 5,9% ниже, чем за аналогичный период 2019-го.

В целом по Московскому региону с января по ноябрь 2020 года прошло 133 тыс. сделок — в годовой динамике спрос незначительно ниже (на 2,4%) относительно аналогичного периода прошлого года (январь–ноябрь). Если декабрьский спрос окажется сопоставимым с ноябрьским, по итогам всего 2020 года количество сделок в регионе окажется таким же, как в прошлом году.

**Динамика количества ДДУ с физлицами в 2020 году, Московский регион**

|                                                | Кол-во ДДУ, тыс. (январь–ноябрь) | Динамика за январь–ноябрь | Динамика за год (оценочно)* |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Москва                                         | 52,4                             | 7,3%                      | 11%                         |
| Новая Москва                                   | 19,1                             | –13,5%                    | –9%                         |
| Московская область                             | 61,5                             | –5,9%                     | –5%                         |
| <b>Москва + Новая Москва</b>                   | <b>71,5</b>                      | <b>0,8%</b>               | <b>5%</b>                   |
| <b>Москва + Новая Москва + Московская обл.</b> | <b>133,0</b>                     | <b>–2,4%</b>              | <b>0,2%</b>                 |

\* При условии, что спрос по итогам декабря будет сопоставим с ноябрьским

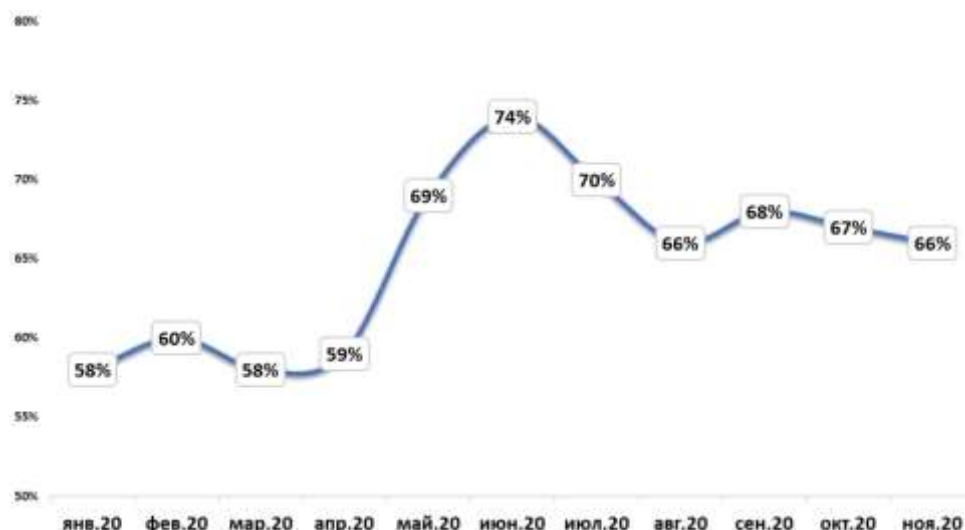
По данным Аналитического центра Циан

**Доля ипотечных сделок увеличилась за год с 54 до 64%**

В 2020-м на первичном рынке недвижимости Московского региона в ипотеку прошло 64% сделок против 54% годом ранее. В старых границах Москвы в 2020 году доля ипотечных сделок составила 59% (в 2019-м — 49%), в Новой Москве — 67% (в 2019-м — 55%), в Московской области — 68% (в 2019-м — 58%).

До апреля 2020 года доля ипотечных сделок была сопоставима с прошлогодними средними значениями — резкий рост был зафиксирован в мае и июне 2020-го (после старта льготной ипотеки). Начиная с июля доля кредитных сделок стала снижаться, поскольку отложенный весенний спрос был реализован.

**Динамика доли ипотечных сделок в Московском регионе, 2020 год**



По данным Аналитического центра Циан

Средний чек ипотечной сделки на первичном рынке существенно увеличился: наибольший прирост отмечен для Новой Москвы (+19%) и Москвы в старых границах (+15%). При этом средняя площадь приобретенного в ипотеку жилья осталась на прошлогоднем уровне. Таким образом, льготная ипотека не позволила увеличить среднюю площадь покупки из-за роста цен на жилье.

#### Средний чек ипотечной сделки, млн рублей

|                 | Средний чек ипотечной сделки, 2019 год | Средний чек ипотечной сделки, 2020 год | Разница | Средняя площадь ипотечного лота, кв. м, 2019 год | Средняя площадь ипотечного лота, кв. м, 2020 год |
|-----------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Москва          | 11,28                                  | 13,03                                  | 15%     | 57,2                                             | 57,1                                             |
| Новая Москва    | 6,19                                   | 7,34                                   | 19%     | 51,0                                             | 51,9                                             |
| Московская обл. | 4,40                                   | 4,94                                   | 12%     | 48,0                                             | 47,5                                             |

По данным Аналитического центра Циан

#### Льготная ипотека придала ускорение ценам на новостройки

2020 год запомнится столичному рынку рекордным ростом цен. Воспользовавшись ажиотажным спросом на фоне льготной ипотеки, застройщики уверенно наращивали стоимость. На первичном рынке Москвы средняя цена 1 кв. м выросла за год на 18,6% (до 229,2 тыс. рублей, в рублевом выражении прирост на каждый кв. м составил 36 тыс.).

В Новой Москве зафиксирован бóльший годовой прирост (+26,2%) по сравнению с новостройками в старых границах Москвы (+17,4%). В Московской области средняя цена кв. м составляет сегодня 110,5 тыс. рублей (+21,3% за год, +19,4 тыс. в рублевом выражении).

В Москве в старых границах и Новой Москве цены находятся на историческом максимуме. В Московской области наибольшее значение было отмечено в ноябре 2020 года. Помимо льготной ипотеки росту цен способствовали девальвация курса рубля, которая отражается на себестоимости проектов, а также переход все большего количества проектов на продажу через эскроу-счета — финансирование строительства осуществляется на заемные банковские средства, а не на поступления от дольщиков.

#### Динамика средних цен на первичном рынке Московского региона, тыс. руб. за 1 кв. м

|              | Средняя цена, декабрь 2019 | Средняя цена, декабрь 2020 | Динамика за год, % | Динамика за год, тыс. руб. за кв. м |
|--------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Москва       | 208,9                      | 245,3                      | 17,4%              | 36,4                                |
| Новая Москва | 130,3                      | 164,4                      | 26,2%              | 34,1                                |

|                              |              |              |              |           |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| Московская обл.              | 91,1         | 110,5        | 21,3%        | 19,4      |
| <b>Москва + Новая Москва</b> | <b>193,2</b> | <b>229,2</b> | <b>18,6%</b> | <b>36</b> |

По данным Аналитического центра Циан

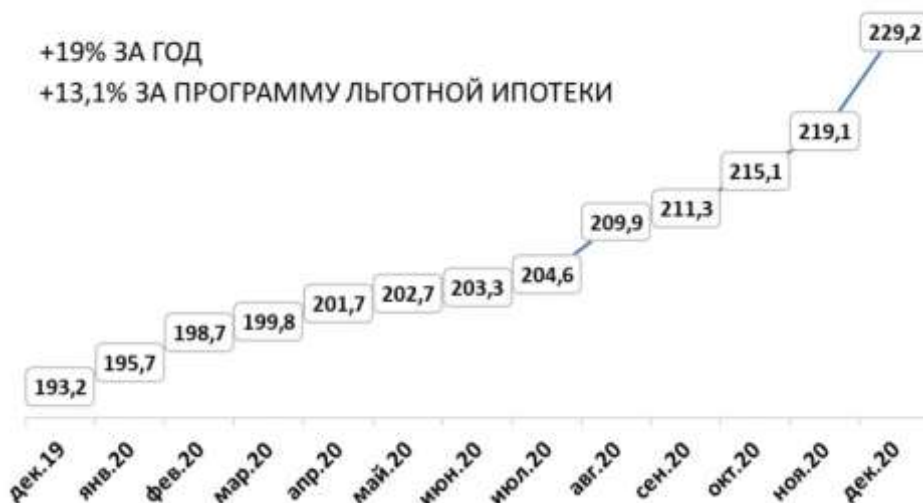
Основной рост цен пришелся именно на период действия программы льготного кредитования: с мая по декабрь 2020 года цена выросла на 13,1% в Москве. Для сравнения: за тот же период 2019-го прирост составил 3%. В Московской области за время льготной ипотеки средняя цена увеличилась на 12,6 против 8,7% за тот же период 2019 года. Максимальный прирост цен относительно предыдущего месяца в 2020 году зафиксирован в столице в декабре (+4,6%), в Московской области — в ноябре (+4%).

**Динамика роста цен на первичном рынке в 2020 году относительно предыдущего месяца**

|          | Москва      | Московская область |
|----------|-------------|--------------------|
| январь   | 1,3%        | 1,1%               |
| февраль  | 1,5%        | 2,2%               |
| март     | 0,6%        | 2,1%               |
| апрель   | 1,0%        | 1,6%               |
| май      | 0,5%        | 0,5%               |
| июнь     | 0,3%        | 1,3%               |
| июль     | 0,6%        | 1,2%               |
| август   | 2,6%        | 2,5%               |
| сентябрь | 0,7%        | 2,0%               |
| октябрь  | 1,8%        | 1,5%               |
| ноябрь   | 1,9%        | <b>4,0%</b>        |
| декабрь  | <b>4,6%</b> | -0,5%              |

По данным Аналитического центра Циан

**Динамика средних цен на первичном рынке Москвы, тыс. руб. за 1 кв. м**



По данным Аналитического центра Циан

**Динамика средних цен на первичном рынке Московской области, тыс. руб. за 1 кв. м**



По данным Аналитического центра Циан

### За три года предложение новостроек снизилось в два раза

По подсчетам Циан, на первичном рынке недвижимости Московского региона в продаже находится **64,1 тыс. квартир и апартаментов**. 52% объема приходится на Москву, остальные 48% — на область. За прошедший год (относительно декабря 2019-го) показатель снизился почти на треть (–31%, с 92,7 тыс. лотов). За три года объем предложения упал в два раза (–47%, с 120,2 тыс. лотов).

Сейчас объем предложения новостроек в Московском регионе находится примерно на уровне начала 2015 года (в январе 2015-го количество квартир в Московском регионе равнялось 65 тыс. лотов).

Причины сокращения выбора квартир и апартаментов кроются не только в рекордном спросе, но и в стратегии девелоперов, которые вывели в этом году меньшее количество объектов. Не все корпуса с полученным разрешением на строительство выставлены на продажу — поддерживается искусственный дефицит, который также стимулирует спрос.

### Объем предложения на первичном рынке Московского региона

|                           | Декабрь 2017, тыс. лотов | Декабрь 2018, тыс. лотов | Декабрь 2019, тыс. лотов | Декабрь 2020, тыс. лотов | Динамика за год (с 2019) | Динамика за два года (с 2018) | Динамика за три года (с 2017) |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Москва                    | 50,2                     | 44,2                     | 39,6                     | 30,2                     | –24%                     | –32%                          | –40%                          |
| Новая Москва              | 9,3                      | 8,4                      | 9,0                      | 6,5                      | –28%                     | –22%                          | –30%                          |
| Московская обл.           | 60,7                     | 56,6                     | 44,1                     | 27,4                     | –38%                     | –52%                          | –55%                          |
| Москва + Новая Москва +МО | 120,2                    | 109,2                    | 92,7                     | 64,1                     | –31%                     | –41%                          | –47%                          |

По данным Аналитического центра Циан

### На продажу выставляется меньше квадратных метров, чем покупается

В январе–ноябре 2020 года девелоперы вывели в продажу 6,7 млн кв. м квартир и апартаментов в Московском регионе. По сравнению с прошлым годом активность застройщиков снизилась на 10%. Только в старых границах Москвы объем новинок рынка вырос на 20% (с 3,1 до 3,7 млн кв. м). В Новой Москве и Московской области падение составило 35 и 29% соответственно. Большая часть нового жилья поступила в продажу в старых границах Москвы (55%), на Новую Москву приходится 12%, на Московскую область — 33%. Относительно рекордного по объему нового предложения 2018 года девелоперы начали продажи жилья на 34% меньше.



В 2020-м (с января по ноябрь) стартовало 73 новых проекта, что сопоставимо с прошлым годом (74 ЖК). Большая часть из них вышла в старых границах Москвы (55 ЖК).

Начали продаваться 377 новых корпусов — как в стартовавших в 2020 году проектах, так и в вышедших ранее. Это на четверть ниже, чем в 2019-м. Такая динамика свидетельствует о том, что девелоперы выводят в продажу не все корпуса, стараясь придерживать объемы.

#### Объемы вывода (старта) нового предложения в 2020 году

|                           | Суммарная площадь жилья в новых корпусах (январь–ноябрь), млн кв. м |      | Динамика | Количество новых ЖК (январь–ноябрь) |      | Динамика в проектах | Количество новых корпусов (январь–ноябрь) |      | Динамика |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|------|----------|-------------------------------------|------|---------------------|-------------------------------------------|------|----------|
|                           | 2019                                                                | 2020 |          | 2019                                | 2020 |                     | 2019                                      | 2020 |          |
| Москва                    | 3,1                                                                 | 3,7  | 20%      | 58                                  | 55   | –3                  | 215                                       | 200  | –7%      |
| Новая Москва              | 1,3                                                                 | 0,8  | –35%     | 3                                   | 5    | +2                  | 66                                        | 45   | –32%     |
| Московская область        | 3,1                                                                 | 2,2  | –29%     | 13                                  | 13   | без изменений       | 216                                       | 132  | –39%     |
| Московский регион в целом | 7,4                                                                 | 6,7  | –10%     | 74                                  | 73   | –1                  | 497                                       | 377  | –24%     |

По данным Аналитического центра Циан

Эксперты отмечают, что количество проданных квадратных метров выше, чем объем вышедшего на рынок жилья. В 2020 году выведено 6,7 млн кв. м квартир и апартаментов, а продано было 6,9 млн кв. м.

#### Замещение проданного жилья новыми объемами

|                                  | Продано, млн кв. м | Суммарная площадь жилья в новых корпусах (январь–ноябрь), млн кв. м | Замещение проданного жилья новым |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Москва                           | 3,14               | 3,7                                                                 | 18%                              |
| Новая Москва                     | 1,01               | 0,8                                                                 | –20%                             |
| Московская обл.                  | 2,75               | 2,2                                                                 | –20%                             |
| <b>Московский регион в целом</b> | <b>6,9</b>         | <b>6,7</b>                                                          | <b>–3%</b>                       |

По данным Аналитического центра Циан

#### Больше денег за то же количество сделок

Несмотря на сопоставимое с прошлым годом количество сделок девелоперы Московского региона смогли обновить абсолютный максимум по объему выручки (благодаря росту цен). За 11 месяцев 2020 года она составила 1,13 трлн рублей. Это на 16% выше, чем за аналогичный период 2019-го.

Более того, выручка за неполный 2020 год уже превысила выручку девелоперов за весь 2019-й (1,08 трлн рублей). 64% выручки сгенерировано за счет продаж в старых границах Москвы, еще 12% — в Новой Москве, 24% — за счет реализации жилья в Подмосковье.

#### Топ-15 девелоперов Московского региона с наибольшей выручкой в 2020 году

| Место | Девелопер                | Объем выручки за 11 месяцев (январь–ноябрь), млрд руб. |
|-------|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1     | <a href="#">ГК ПИК</a>   | 150,1                                                  |
| 2     | <a href="#">Донстрой</a> | 78,7                                                   |
| 3     | <a href="#">MR Group</a> | 53,8                                                   |

|    |                               |      |
|----|-------------------------------|------|
| 4  | <a href="#">Ingrad</a>        | 46,6 |
| 5  | <a href="#">A101</a>          | 31,3 |
| 6  | <a href="#">Эталон-Инвест</a> | 28,3 |
| 7  | <a href="#">Центр-Инвест</a>  | 24,4 |
| 8  | <a href="#">ЛСР</a>           | 22,9 |
| 9  | <a href="#">Пионер</a>        | 22,2 |
| 10 | <a href="#">Интеко</a>        | 21,8 |
| 11 | <a href="#">Кортрос</a>       | 21,5 |
| 12 | <a href="#">Tekta Group</a>   | 21,2 |
| 13 | <a href="#">Capital Group</a> | 20,7 |
| 14 | <a href="#">ГК Самолет</a>    | 20,4 |
| 15 | <a href="#">Vesper</a>        | 17,4 |

По данным Аналитического центра Циан

### Самые продаваемые новостройки Московского региона

Циан составил рейтинг проектов с наибольшим количеством сделок за 11 месяцев 2020 года на первичном рынке Московского региона: хотя бы одна сделка прошла в 470 новостройках. На десятку самых востребованных проектов приходится 15% всего количества зарегистрированных ДДУ. Ежемесячно в среднем в них реализовывалось от 140 до 246 лотов.

Тройка лидеров выглядит так: [ЖК «Саларьево парк»](#) (Новая Москва), [«Скандинавия»](#) (Новая Москва) и [«Государев дом»](#) (Московская область). Единственный проект в старых границах Москвы, вошедший в рейтинг, — [«Огни»](#) + [«Событие»](#). Все остальные проекты территориально относятся к Новой Москве, Подмоскovie и расположены за МКАД.

### Топ-10 самых продаваемых объектов Московского региона за 11 месяцев 2020 года

| Проект                          | Среднее кол-во сделок в месяц | Доля рынка | Средний чек сделки, млн руб. | Локация         |
|---------------------------------|-------------------------------|------------|------------------------------|-----------------|
| <a href="#">Саларьево парк</a>  | 246                           | 2,0%       | 7,5                          | Новая Москва    |
| <a href="#">Скандинавия</a>     | 201                           | 1,7%       | 8,5                          | Новая Москва    |
| <a href="#">Государев дом</a>   | 186                           | 1,5%       | 3,9                          | Московская обл. |
| <a href="#">Пригород Лесное</a> | 172                           | 1,4%       | 4,6                          | Московская обл. |
| <a href="#">Румянцево-Парк</a>  | 170                           | 1,4%       | 7,5                          | Новая Москва    |
| <a href="#">Огни + Событие</a>  | 163                           | 1,3%       | 15,6                         | Москва          |
| <a href="#">Новое Пушкино</a>   | 159                           | 1,3%       | 4,2                          | Московская обл. |
| <a href="#">Столичный</a>       | 158                           | 1,3%       | 4,0                          | Московская обл. |
| <a href="#">Южная Битца</a>     | 158                           | 1,3%       | 5,8                          | Московская обл. |
| <a href="#">Остафьево</a>       | 141                           | 1,2%       | 5,9                          | Новая Москва    |

По данным Аналитического центра Циан

Источник: <https://www.cian.ru/stati-samye-prodavaemye-proekty-moskovskogo-regiony-i-ih-zastrojschiki-313411/>

Жизнь подкидывает такие повороты сюжета, которые не под силу придумать никакому фантасту. Всего за полгода рынок пережил падение рубля, резкий всплеск спроса, который так и не перерос в ажиотаж из-за коронавируса и всеобщей самоизоляции, а затем падение количества сделок, запуск льготной ипотеки, сокращение объема предложения и новые ценовые рекорды.

Аналитики Циан подвели итоги I полугодия 2020 года на первичном рынке Москвы и Московской области, сопоставив продажи, предложение и динамику цен. Продажи в новостройках в Московском регионе в I полугодии 2020 года упали на четверть по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

### Количество сделок в Москве снизилось на треть

В I полугодии 2020 года на первичном рынке недвижимости Москвы заключено 28,5 тыс. ДДУ с физлицами. Это на 30% меньше, чем в I полугодии 2019 года, и на 20% ниже, чем в I полугодии 2018-го. Относительно аналогичного периода 2017 года показатели продаж в Москве с января по май оказались выше на 16%.

На долю Новой Москвы в январе–июне 2020 года пришлось 27% сделок (7,7 тыс. ДДУ). Относительно прошлого года в большей степени просели продажи именно в Новой Москве (–43%), тогда как в старых границах падение оказалось менее существенным (–23%).

#### Динамика сделок с физлицами в Москве в 2017–2020 гг.

| Период                                  | Москва (старые границы) | Новая Москва | Вся Москва    |
|-----------------------------------------|-------------------------|--------------|---------------|
| Количество сделок в I полугодии 2020-го | 20,8 тыс. ДДУ           | 7,7 тыс. ДДУ | 28,5 тыс. ДДУ |
| Динамика к I полугодию 2019-го          | –23%                    | –43%         | –30%          |
| Динамика к I полугодию 2018-го          | –10%                    | –38%         | –20%          |
| Динамика к I полугодию 2017-го          | +30%                    | –11%         | 16%           |

По данным Аналитического центра Циан

Эксперты отмечают, что падение покупательской активности началось еще до прихода эпидемии коронавируса в Россию — спрос в годовом выражении уменьшался с осени 2019 года, но тогда это компенсировалось ростом выручки.

Самым результативным месяцем в полугодии стал март, на который пришлось 24% всех заключенных ДДУ. В начале марта произошла 20%-ная девальвация рубля, вызвавшая повышенный интерес клиентов к рынку недвижимости как традиционному инструменту сохранения средств.

Но объявленный режим самоизоляции в конце месяца не позволил сценарию ажиотажного спроса полноценно реализоваться. Количество сделок оказалось ниже, чем в марте прошлого года, на 4% (частично это связано с задержками регистрации сделок в ряде проектов Новой Москвы).

#### Динамика числа ДДУ с физлицами в январе–июне 2020, Москва

| Месяц   | Количество ДДУ | Динамика относительно предыдущего месяца | Динамика относительно аналогичного месяца прошлого года |
|---------|----------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Январь  | 4941           | –30%                                     | –11%                                                    |
| Февраль | 5827           | +18%                                     | –21%                                                    |
| Март    | 6852           | +18%                                     | –4%                                                     |
| Апрель  | 3653           | –47%                                     | –53%                                                    |
| Май     | 2923           | –20%                                     | –52%                                                    |
| Июнь    | 4278           | +46%                                     | –36%                                                    |

По данным Аналитического центра Циан

В апреле случилось обвальное снижение спроса на фоне карантинных ограничений. Кроме того, не всем девелоперам удалось быстро перестроиться на дистанционные продажи. В результате объем сделок по сравнению с мартом в Москве снизился на 47%.

В мае тенденция продолжилась: количество сделок относительно провального апреля снизилось еще на 20%. Только в июне после снятия режима самоизоляции и первых результатов льготной ипотеки отмечена положительная динамика спроса.

Общее количество сделок в июне относительно мая увеличилось на 46%. Но это все равно ниже, чем в докризисном январе, половина которого прошла в режиме каникул.

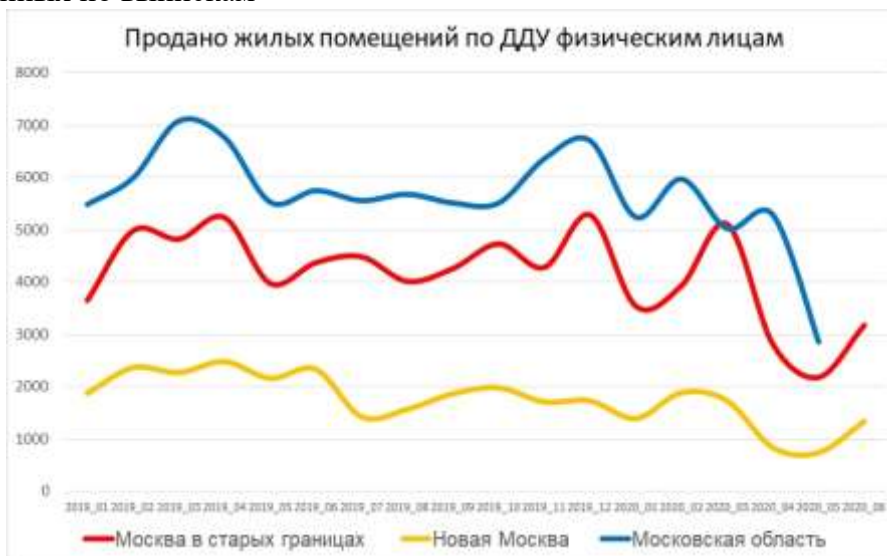
На первичном рынке Московской области в январе–мае 2020 года было подписано 24,4 тыс. ДДУ с физлицами — на 21% меньше, чем за аналогичный период 2019 года, и на 17% ниже, чем за тот же период 2018 года. Относительно 2017 года прирост составил 17%.

#### Динамика количества ДДУ с физлицами в январе–мае 2020-го, Московская область

| Месяц   | Количество ДДУ | Динамика относительно предыдущего месяца | Динамика относительно прошлого года |
|---------|----------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Январь  | 5245           | –22%                                     | –4%                                 |
| Февраль | 5978           | 14%                                      | 0%                                  |
| Март    | 5028           | –16%                                     | –29%                                |
| Апрель  | 5289           | 5%                                       | –22%                                |
| Май     | 2851           | –46%                                     | –48%                                |

По данным Аналитического центра Циан

\* Данные за июнь в Московской области временно отсутствуют из-за перехода на другой формат хранения данных по выпискам



По данным Аналитического центра Циан

### ВТБ впервые опередил Сбербанк

Доля ипотечных сделок на фоне программы субсидирования ставки растет, их структура меняется — снижаются и средний чек, и срок.

После запуска льготного ипотечного кредитования доля ипотечных сделок в Москве резко увеличилась. В старых границах Москвы в мае 2020 года 63% всех сделок прошло с привлечением кредита, тогда как на протяжении последнего года доля подобных сделок оценивалась в 52%. В июне показатель вырос до 68%. Всего за I полугодие 2020 года в старых границах Москвы с привлечением ипотечных кредитов прошло 57% сделок.

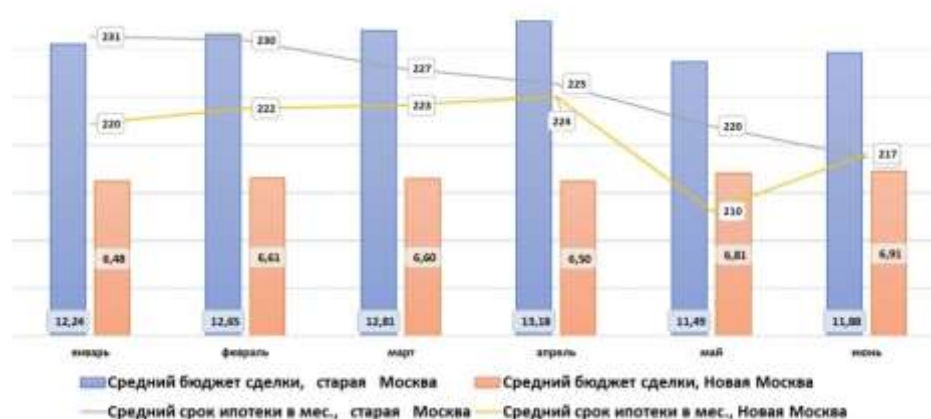
В Новой Москве аналогичная ситуация: доля ипотеки достигла в мае 68%, в июне — 75% вместо обычных 59%.

После запуска программы льготного кредитования, по которой можно взять кредит на срок не более 20 лет, снизился средний срок займа в старых границах Москвы. В апреле 2020 года в старых границах Москвы ипотеку брали в среднем на **225 месяцев**, в июне срок сократился до **217 месяцев**. Средний чек ипотечной сделки также снизился на **1,3 млн рублей** с апреля к июню (с 13,18 до 11,88 млн рублей).

В Новой Москве после снижения среднего срока кредитования в мае к июню до 210 месяцев, в июне срок вырос до 217 месяцев. Средняя сумма ипотечной сделки также увеличивается. Если в апреле до запуска льготного кредитования средний чек был равен 6,5 млн, то к июню он вырос до 6,91 млн рублей. Таким образом, доступная ипотека позволила покупателям брать большие суммы в кредит для проектов ТиНАО.

В старых границах Москвы ситуация обратная: стоимость ипотечной квартиры падает. Эксперты указывают, что с увеличением лимита кредитования до 12 млн рублей рынок вернется к прежним значениям уже к концу лета.

## Средний срок кредитования и средний бюджет ипотечной сделки на первичном рынке в Москве в 2020 году



По данным Аналитического центра Циан

Лидером по выдаче ипотеки в I полугодии в Московском регионе стал ВТБ (32% кредитов). Он опередил Сбербанк на 81 выданный кредит (на 0,3%). Третье место — у Альфа-банка. Пять ключевых банков выдали более 80% ипотечных кредитов.

**Банки — лидеры по количеству выданных ипотечных кредитов в I полугодии 2020 года в Москве и Московской области**

| Банк          | Доля выданных ипотечных кредитов |
|---------------|----------------------------------|
| ВТБ           | 30,7%                            |
| Сбербанк      | 30,4%                            |
| Альфа-банк    | 11,9%                            |
| Открытие      | 5,2%                             |
| Промсвязьбанк | 2,7%                             |
| Остальные     | 19,1%                            |

По данным Аналитического центра Циан

### Объем предложения снизился на 13%

По подсчетам Циан, на первичном рынке недвижимости Московского региона в начале июля 2020 года на продажу выставлено 81,8 тыс. квартир и апартаментов. За прошедшие полгода количество лотов в реализации сократилось на 13%.

Существеннее всего просел объем предложения именно в Московской области (–26%), в Москве снижение составило всего 0,6%.

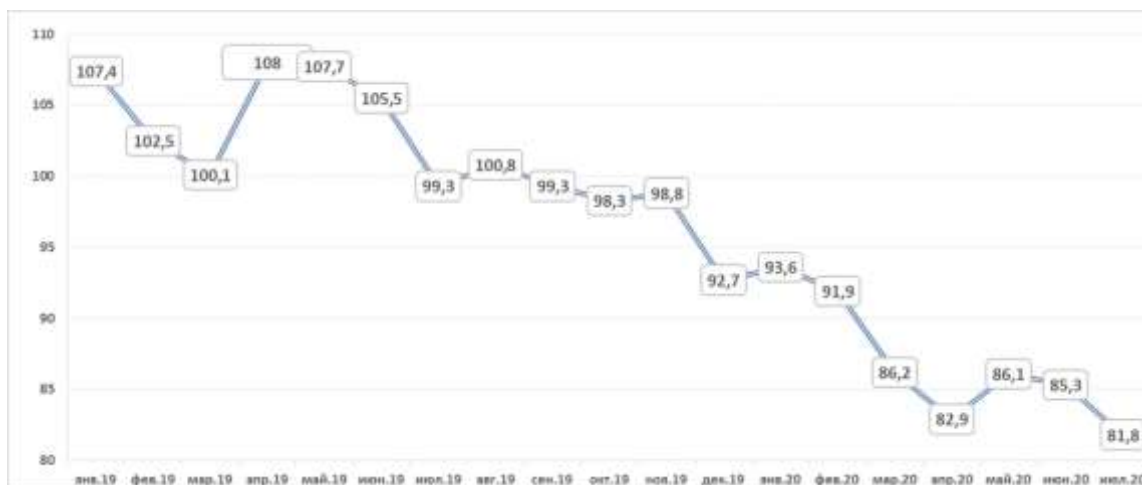
**Динамика изменения объема предложения в Московском регионе на первичном рынке**

|                          | Январь 2020 года | Июль 2020 года | Динамика за полугодие |
|--------------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| Москва в старых границах | 40,8             | 40,5           | –0,7%                 |
| Новая Москва             | 8,8              | 8,75           | –0,6%                 |
| Московская область       | 44               | 32,5           | –26,1%                |
| Весь регион              | 93,6             | 81,8           | –12,6%                |

По данным Аналитического центра Циан

**Динамика объема предложения на первичном рынке недвижимости Московского региона**





По данным Аналитического центра Циан

В I полугодии девелоперы **вывели в продажу 3,4 млн кв. м** квартир и апартаментов в Московском регионе. Это **на четверть меньше**, чем за аналогичный период прошлого года. Большая часть нового жилья поступила в продажу в старых границах Москвы (58%). Относительно прошлого года объем стартовавшего предложения увеличился на 11%.

В Новой Москве объем нового (вышедшего в реализацию) предложения оказался **ниже на 26%** относительно аналогичного периода прошлого года. Самое значительное падение отмечено для Московской области (–56%).

**Объемы вывода нового предложения в I полугодии в 2019 и 2020 гг., тыс. кв. м**

|                          | I полугодие 2019 года | I полугодие 2020 года | Динамика    |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Москва в старых границах | 1750                  | 1945                  | 11%         |
| Новая Москва             | 702                   | 519                   | –26%        |
| Московская область       | 2012                  | 891                   | –56%        |
| <b>Всего</b>             | <b>4464</b>           | <b>3355</b>           | <b>–25%</b> |

По данным Аналитического центра Циан

**Количество новых проектов** также **снизилось**. В I полугодии 2020-го в Москве стартовали продажи **27** новых комплексов против **32** за I полугодие 2019 года. В Московской области — **два** проекта против **семи** ЖК соответственно.

Эксперты Циан поясняют, что подобная отрицательная динамика отчасти является следствием эффекта «высокой базы». Напомним, в начале 2019 года девелоперы форсировали выход новых проектов, стартуя до вступления в силу поправок в федеральный закон № 214-ФЗ, что позволило многим при должной стадии строительной готовности продолжить работу по старым правилам.

**Стоимость «квадрата» в Подмоскovie впервые преодолела отметку 100 тыс. рублей**

Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке недвижимости Москвы по итогам I полугодия 2020-го, по данным Циан, составила 204,1 тыс. рублей за 1 кв. м. За I полугодие 2020 года показатель вырос на 4,9%.

В Московской области «квадрат» обходится в среднем в 101,3 тыс. рублей (+9,8% за полгода). Стоимость 1 кв. м в области впервые преодолела отметку 100 тыс. рублей. В Новой Москве тоже свой рекорд — цена «квадрата» приблизилась к отметке 147 тыс. рублей.

В старых границах Москвы максимальная цена «квадрата» была зафиксирована в начале мая 2020 года, когда рынок еще не успел отреагировать на введенный режим самоизоляции. После небольшого снижения в июне средняя стоимость снова идет вверх, что связано с активизацией отложенного спроса и стартом программы льготного ипотечного кредитования.

**Динамика средних цен на первичном рынке Московского региона в 2020 году**

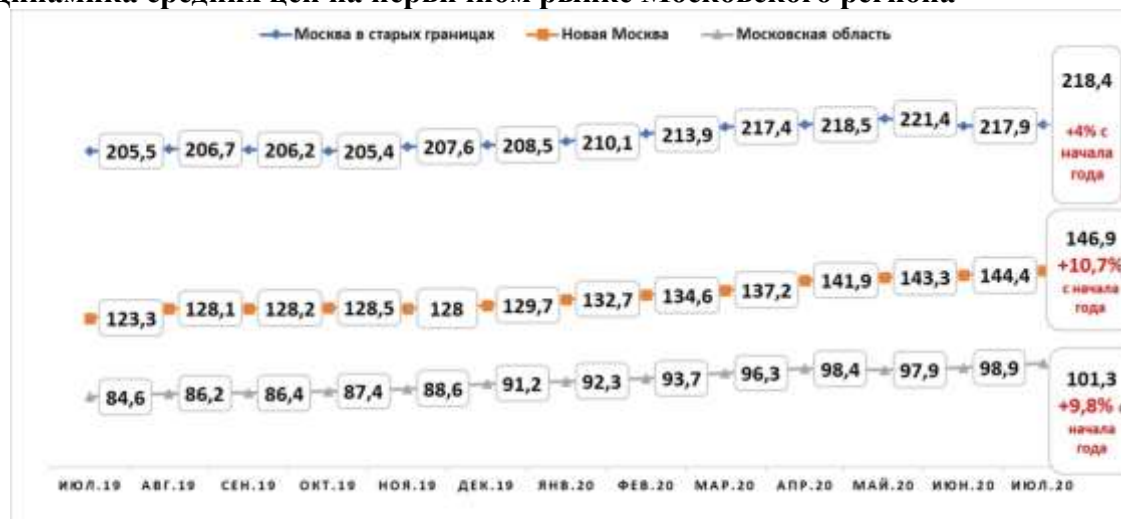
|  | Январь 2020 года | Июль 2020 года | Динамика |
|--|------------------|----------------|----------|
|--|------------------|----------------|----------|



|                          |              |              |              |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Москва в старых границах | 210,1        | 218,4        | +4,0%        |
| Новая Москва             | 132,7        | 146,9        | +10,7%       |
| <b>Москва в целом</b>    | <b>194,6</b> | <b>204,1</b> | <b>+4,9%</b> |
| Московская область       | 92,3         | 101,3        | +9,8%        |

По данным Аналитического центра Циан

#### Динамика средних цен на первичном рынке Московского региона



По данным Аналитического центра Циан

**Средняя площадь приобретаемой квартиры** в старых границах Москвы в I полугодии составила 56,6 кв. м при общем бюджете 12,79 млн рублей. Относительно аналогичного периода прошлого года средний чек сделки вырос на 10% — до 1,21 млн рублей (с 11,58 млн) при одновременном уменьшении площади на 0,4 кв. м (с 57 кв. м).

Таким образом, за среднюю столичную квартиру сегодняшние покупатели платят больше на 10%, чем еще год назад.

В Новой Москве похожая ситуация: средний бюджет покупки в I полугодии 2020 года равен 6,62 млн против 5,76 млн рублей годом ранее. Рост — на 15%. Средняя площадь при этом увеличилась с 48,5 до 50,2 кв. м.

#### Самые продаваемые проекты

Из 10 новостроек с лучшими продажами за первые шесть месяцев 2020 года только один проект расположен в старых границах Москвы — [«Люблинский парк»](#), он занимает девятую строчку за счет старта продаж в корпусах под брендом «Станция Л». Все остальные новостройки возводятся за МКАД.

Аналитики указывают, что лидирующие по продажам новостройки не самые бюджетные в списке. Так, в [«Саларьево парк»](#) средний чек сделки — 7,1 млн рублей, в [«Румянцево-Парк»](#) — 6,9 млн. Оба проекта — в пешей доступности от станции метро, несмотря на то, что они находятся за МКАД.

Получается, для покупателя недвижимости в Московском регионе не только цена является определяющим фактором. Клиенты готовы чуть переплатить ради лучшей транспортной доступности.

**Топ-10 новостроек Московского региона с максимальным количеством сделок в I полугодии\***

| Название ЖК               | Кол-во ДДУ | Средний чек сделки, млн руб. | Доля рынка | Локация                  |
|---------------------------|------------|------------------------------|------------|--------------------------|
| Саларьево парк            | 1280       | 7,1                          | 2,4%       | Новая Москва             |
| Румянцево-Парк            | 1060       | 6,9                          | 1,9%       | Новая Москва             |
| Пригород Лесное           | 856        | 4,3                          | 1,6%       | Московская обл.          |
| Скандинавия               | 810        | 7,8                          | 1,5%       | Новая Москва             |
| Государев дом             | 774        | 3,8                          | 1,4%       | Московская обл.          |
| Остафьево                 | 773        | 5,6                          | 1,4%       | Новая Москва             |
| Новое Медведково          | 761        | 5,4                          | 1,4%       | Московская обл.          |
| Столичный                 | 754        | 3,6                          | 1,4%       | Московская обл.          |
| Люблинский парк/Станция Л | 707        | 7,2                          | 1,3%       | Москва в старых границах |
| Новое Пушкино             | 695        | 3,8                          | 1,3%       | Московская обл.          |

*Расчеты Аналитического центра Циан по данным Росреестра*

\* Для проектов Московской области статистика представлена с января по май

«Несмотря на падение количества сделок на треть, I полугодие нельзя считать провальным, — комментирует руководитель Аналитического центра Циан Алексей Попов. — Даже в режиме самоизоляции девелоперы смогли собрать почти половину спроса от докризисного периода, чему во многом способствовала именно льготная ипотека».

По его мнению, в краткосрочной перспективе будет наблюдаться дальнейший рост средних цен. Причина не только в отложенном спросе, который пока не был реализован, но и в изменении структуры предложения.

Новых проектов на стадии котлована становится меньше за счет относительно невысокой девелоперской активности, соответственно, средние цены пойдут вверх только из-за роста объема квартир в проектах на средней и высокой стадии строительной готовности, поясняет эксперт.

«К тому же новые проекты продаются через эскроу-счета — значит, в стоимости квадратного метра уже заложено проектное финансирование, при котором застройщикам сложно продавать дешевле утвержденной в обязательствах перед банком стоимости», — комментирует Алексей Попов.

**Примечание.** В расчетах не учитывались данные по регистрациям в Московской области в июне 2020 года — переход на новый формат выписок из ЕГРН привел к приостановке регистрационных действий на протяжении большей части этого месяца. Учитывались зарегистрированные договоры долевого участия (ДДУ) с квартирами и апартаментами. Покупатели — физлица, заключившие розничные сделки (не более пяти жилых помещений на одного дольщика внутри ЖК). Это позволяет оценить реальный спрос, исключив регистрации ДДУ с юридическими лицами, которые входят в официальную статистику от Росреестра.

Читать полностью: <https://stat.cian.ru/stati-novostrojki-prodazhi-upali-tseny-vyrosli-307677/>

Сделки

1. В апреле 2018 в новостройках Московского региона было продано практически столько же квартир и апартаментов, как и в марте 2018 (см. табл. 1). По итогам анализа выписок ЕГРН Росреестра в Москве в старых границах в апреле 2018 года было реализовано 3 908 лотов (на 0,8% больше, чем в марте 2018), в Новой Москве 2 137 лотов (на 6,1% больше, чем в предыдущем месяце). В Московской области число сделок продолжает снижаться. В 100 крупнейших ЖК Подмосковья (на них приходится около 85% рынка) в апреле было 4 734 регистраций (-3,7% к марту 2018). По отношению к аналогичному периоду прошлого года рынок продолжает

демонстрировать рост в Москве в старых границах (+30%), в Новой Москве (+12%) на фоне небольшого снижения в Подмосковье (-4%).

Табл. 1. Число сделок (регистраций ДДУ с физ. лицами) по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона, ед.

|                             | Апрель<br>2017 | Январь<br>2018 | Февраль<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|
| Москва                      | 3014           | 3289           | 3478            | 3876         | 3908           |
| Новая Москва                | 1903           | 1886           | 2016            | 2014         | 2137           |
| Московская обл. (100<br>ЖК) | 4746           | 4625           | 4534            | 4734         | 4561           |

2. Выручка застройщиков от продажи квартир и апартаментов выросла (см. табл. 2). В отличие от зимних месяцев, когда выручка росла медленнее, чем число сделок, в апреле 2018 суммарная оценка выручки застройщиков выросла (несмотря на то, что абсолютное число сделок почти не изменилось). Зафиксирован рост на 3,3% в Москве в старых границах и на 3,7% в Новой Москве. Апрель 2018 года по суммарной выручке девелоперов в Москве с учетом новых территорий (около 53,7 млрд руб.) занял 2-е место за всю историю мониторинга этого показателя (после декабря 2017 года). По отношению к апрелю прошлого года рост рынка составил +33% в Москве, +7% в Новой Москве. При этом, в Московской области снижение выручки еще заметнее, чем падение по числу сделок (-8%).

Табл. 2. Объем выручки по сделкам (регистрациям ДДУ с физ. лицами) по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона, млрд руб.

|                             | Апрель<br>2017 | Январь<br>2018 | Февраль<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|
| Москва                      | 32,69          | 35,12          | 35,37           | 42,16        | 43,54          |
| Новая Москва                | 9,51           | 9,15           | 9,83            | 9,78         | 10,14          |
| Московская обл. (100<br>ЖК) | 19,35          | 18,72          | 18,26           | 18,54        | 17,87          |

3. Рост рынка в денежном выражении произошел за счет активизации спроса в бизнес-классе и премиальных сегментах (см. табл. 3). Из 6 045 сделок, зарегистрированных в апреле в Москве и Новой Москве, 903 лота (15%) пришлось на квартиры и апартаменты с экспонируемой ценой более 15 млн рублей. На протяжении последних 12 месяцев доля лотов с указанными ценовыми уровнями лишь 1 раз достигла 15%-й рубеж (а обычно находилась в диапазоне 10-12%). Активизация покупателей более дорогих квартир привела к снижению доли ипотечных сделок в Москве в старых границах. В апреле 2018 года лишь 45% квартир и апартаментов было приобретено по ипотеке (тогда как зимой доля таких сделок в отдельные месяцы превышала 52%). Т.о., спрос в апреле 2018 дополнительно поддержали покупатели, которые приобретали жилье за счет собственных средств.

Табл. 3.1. Структура сделок по оценочной цене реализованного лота по итогам анализа выписок ЕГРН в Москве и Новой Москве в 2017-2018 гг., %.

|                  | Менее 5 млн<br>руб. | 5-10 млн<br>руб. | 10-15 млн<br>руб. | 15-20 млн<br>руб. | Более 20 млн<br>руб. |
|------------------|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Апрель<br>2017   | 25%                 | 49%              | 13%               | 6%                | 6%                   |
| Май 2017         | 26%                 | 49%              | 13%               | 6%                | 6%                   |
| Июнь 2017        | 21%                 | 49%              | 15%               | 8%                | 7%                   |
| Июль 2017        | 22%                 | 49%              | 14%               | 7%                | 7%                   |
| Август<br>2017   | 22%                 | 51%              | 14%               | 7%                | 5%                   |
| Сентябрь<br>2017 | 22%                 | 52%              | 15%               | 6%                | 5%                   |
| Октябрь<br>2017  | 22%                 | 49%              | 15%               | 7%                | 5%                   |
| Ноябрь<br>2017   | 22%                 | 51%              | 14%               | 7%                | 5%                   |

|                 |     |     |     |    |    |
|-----------------|-----|-----|-----|----|----|
| Декабрь<br>2017 | 21% | 54% | 14% | 6% | 5% |
| Январь<br>2018  | 23% | 52% | 14% | 6% | 5% |
| Февраль<br>2018 | 25% | 50% | 13% | 6% | 6% |
| Март 2018       | 22% | 48% | 16% | 8% | 5% |
| Апрель<br>2018  | 24% | 46% | 14% | 9% | 6% |

Табл. 3.2. Доля ипотечных сделок по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрегионам Московского региона, млрд руб.

|                             | Апрель<br>2017 | Январь<br>2018 | Февраль<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|
| Москва                      | 44%            | 52%            | 51%             | 48%          | 45%            |
| Новая Москва                | 45%            | 56%            | 55%             | 55%          | 58%            |
| Московская обл. (100<br>ЖК) | 58%            | 63%            | 65%             | 65%          | 65%            |

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Цены

4. Цены в экспозиции в Москве растут 5-й месяц подряд (см. табл. 4). Средние экспонируемые цены растут 5-й месяц подряд. В Москве в старых границах (без учета премиальных сегментов рынка) они выросли с января этого года на 3,3% (с 185,1 до 191,3 тыс. руб.), в Новой Москве на 2,0% (с 101,4 до 103,4 тыс. руб.), в Московской области цены не изменились (79,2 тыс. руб.). Динамика цен «месяц к месяцу» на каждом из субрынков редко превышала статистическую погрешность, но сам факт устойчивого роста на протяжении достаточно длительного периода свидетельствует, как минимум, о временном развороте ценового тренда. В отличие от предыдущих попыток застройщиков по повышению цен их рост в январе-мае 2018 года не привел к снижению темпов продаж. Это можно объяснить эффектом от низких ипотечных ставок, при которых незначительное повышение цены квартиры для покупателя не так заметно. Кроме того, весенним повышением цен застройщики частично отыгрывают новогодние скидки, которые в этом году были как никогда высоки (почти каждый крупный девелопер предлагал часть своих лотов со скидкой более 10%).

Табл. 4. Динамика цен на первичном рынке (по лотам в активной реализации) в 2018 году по субрынкам Московского региона, тыс. руб. за кв. м.

|                 | Апрель<br>2017 | Январь<br>2018 | Февраль<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 | Май<br>2018 |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|-------------|
| Москва          | 186,4          | 185,1          | 186,5           | 188,9        | 189,1          | 191,3       |
| Новая<br>Москва | 96,9           | 101,4          | 101,4           | 100,3        | 102,0          | 103,4       |
| Моск. обл.      | 79,2           | 79,3           | 80,3            | 79,7         | 78,2           | 79,2        |

5. В апреле 2018 заметно выросли средние цены сделок (см. табл. 5). Это связано с изменением структуры спроса. Средняя цена квадратного метра в сделках в Москве составила 198 тыс. руб. (на 7% выше, чем цены сделок в марте и на 3,6% выше, чем средние цены предложения без премиальных сегментов рынка).

Табл. 5. Динамика оценочных цен сделок на первичном рынке в 2018 году по субрынкам Московского региона, тыс. руб. за кв. м.

|                             | Апрель<br>2017 | Январь<br>2018 | Февраль<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|
| Москва                      | 186            | 183            | 179             | 185          | 198            |
| Новая Москва                | 98             | 102            | 102             | 101          | 100            |
| Московская обл. (100<br>ЖК) | 88             | 86             | 86              | 84           | 85             |

Источник: Аналитический центр ЦИАН

#### Предложение

6. Объем активного предложения в Москве впервые превысил показатель Подмосковья (см. табл. 6). Впервые число лотов в активной реализации в Москве превысило аналогичный показатель по Московской области еще по итогам марта. Тогда объем активного предложения в Москве (с учетом новых территорий) превысил аналогичный показатель для Подмосковья на 0,2 тыс. лотов. В апреле тенденция сохранилась; более того, разрыв между столицей и областью вырос. В Москве в старых границах сейчас в реализации находится 45,6 тыс. лотов, в Новой Москве 9,7 тыс. лотов (суммарно 55,3 тыс. лотов), тогда как в Московской области – лишь 54,6

тыс. лотов. Год назад на 71,2 тыс. квартир и апартаментов в Подмосковье приходилось 59,2 тыс. лотов в Москве (из них 12,5 тыс. на новых территориях).

Табл. 6. Динамика объема активного предложения (лоты в активной реализации) по субрынкам Московского региона, ед.

|                 | Апрель<br>2017 | Январь<br>2018 | Февраль<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 | Май<br>2018 |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|-------------|
| Москва          | 46,7           | 50,9           | 49,1            | 49,5         | 50,2           | 45,6        |
| Новая<br>Москва | 12,5           | 8,8            | 8,0             | 8,8          | 10,5           | 9,7         |
| Моск. обл.      | 71,2           | 66,3           | 61,0            | 60,8         | 60,5           | 54,6        |

Источник: Аналитический центр ЦИАН

7. Выход нового предложения замедлился (см. табл. 7). В первом квартале 2018 года на рынок вышло больше новых объектов, чем в любом из кварталов 2017 года (суммарная площадь жилья в них составила 2,45 млн кв. м). Это рассматривалось как объяснимая реакция застройщиков на законодательные изменения в части поэтапного перехода от ДДУ к проектному финансированию (анонсированное с 1 июля). В апреле выход нового предложения, напротив, сократился. В этот месяц было выведено в продажу 37 корпусов суммарной площадью 0,60 млн кв. м (площадь нового предложения оказалась на 40% меньше, чем в марте 2018).

Табл. 7.1 Динамика вывода нового предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2017-2018 гг. (поквартально) по субрынкам Московского региона, тыс. кв. м.

|              | 1 кв. 2017 | 2 кв. 2017 | 3 кв. 2017 | 4 кв. 2017 | 1 кв. 2018 |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Москва       | 882        | 722        | 799        | 934        | 687        |
| Новая Москва | 179        | 298        | 256        | 311        | 436        |
| Моск. обл.   | 755        | 966        | 918        | 608        | 1324       |
| Весь регион  | 1816       | 1986       | 1973       | 1853       | 2447       |



Табл. 7.2 Динамика вывода нового предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2018 гг. (помесечно) по субрынкам Московского региона, тыс. кв. м.

|              | Январь 2018 | Февраль 2018 | Март 2018 | Апрель 2018 |
|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|
| Москва       | 158         | 290          | 239       | 358         |
| Новая Москва | 36          | 145          | 255       | 97          |
| Моск. обл.   | 504         | 299          | 521       | 143         |
| Весь регион  | 698         | 734          | 1015      | 598         |

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Первая реакция участников московского рынка новостроек на апрельское снижение курса рубля, возросшие макроэкономические и геополитические риски оказалась достаточно спокойной. Рост абсолютного числа и выручки от сделок с более дорогими квартирами вряд ли является свидетельством ухода в недвижимость как в актив-убежище со стороны среднего класса. Скорее, это объясняется постепенным насыщением рынка малогабаритных квартир, а также расширением возможностей у покупателей за счет подешевевшей ипотеки.

Методика — расчеты выполнены по итогам обработки выписок ЕГРН Росреестра (только регистрации ДДУ в строящихся корпусах в Москве и Московской области (без части ЖК в Дальнем Подмосковье)); только сделки в домах с этажностью  $\geq 3$ ; только сделки с квартирами и апартаментами; только розничные сделки (не более 10 лотов разного типа внутри ЖК); только сделки с физическими лицами; Оценка цены рассчитана по средней стоимости квадратного метра на месяц регистрации ДДУ в соответствующем ЖК и корпусе (по заявленным ценам без учета скидок); группировка проектов по застройщикам (по бренду) выполнена по принципу «1 ЖК — 1 застройщик».

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

Подольск — город Московской области, расположенный на юге от Москвы в 15 км от МКАД. В городе проживает более 193 400 жителей (3-е место по количеству населения среди городов Московской области). Следует отметить ежегодную тенденцию увеличения населения города. Площадь Подольска составляет 37,92 кв. км. На территории города располагаются 3 железнодорожные станции. Время в пути до Москвы: 25-30 минут. Автобусные маршруты связывают город Подольск с Москвой и городами Московской области: Домодедово, Троицк. Климовск, Чехов. Видное. В настоящее время Подольск активно застраивается многоэтажными жилыми домами.

Компании осуществляющие застройку

ОАО «Главмосстрой»: микрорайон «Подольские просторы».

Строительная компания «СтройСервис»: ЖК «Южный парк».

«ГлавГрадОСтрой»: ЖК «Московский» Красная горка 1,2,3. Односекционный кирпичный дом мкр-н Шепчинки, Народный пр-д, д.3.

Группа компаний ПЖИ: ЖК «Южный» Электромонтажный проезд, д.5А, 7 секционный жилой дом Рязановское шоссе, д. 19.

Таблица 2.1 Предложения в новостройках и строящихся объектах

| Местоположение                        | Наименование               | Квартиры, наличие, цены                                                                                                              | Готовность                 |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| мкр. "Подольские Просторы", к. 6      | мкр. «Подольские просторы» | 1 к. – 68 200 руб. кв.м.<br>2к. – 60 300 руб. кв.м.<br>3к. – 60 300 руб. кв.м.                                                       | На стадии строительства    |
| ул. Профсоюзная, д.4, корп. 1, корп.2 | ЖК «Южный парк»            | 1 к. – 82 000 руб. кв.м.<br>2к. – 71 000 руб. кв.м.<br>3к. – 61 000 руб. кв.м.<br>4к. – 51 000 руб. кв.м.                            | Дом введен в эксплуатацию  |
| Красная горка 1,2,3                   | ЖК «Московский»            | 1 к. – 70 600-81 000 руб. кв.м.<br>2к. – 67 700-67 900 руб. кв.м.<br>3к. – 62 700-62 700 руб. кв.м.                                  | III кв. 2014 г., сдан      |
| Красногвардейский б-р, вл. 33А, 33Б   | ЖК "Ренессанс"             | 41 000 - 52 000 руб. кв.м.                                                                                                           | Сроки сдачи: 2012-2013 гг. |
| Электромонтажный проезд, д.5А         | ЖК «Южный»                 | 1 к. – 83 750 руб. кв.м.<br>2к. – 81 000 руб. кв.м.                                                                                  | Дом введен в эксплуатацию  |
| Рязановское шоссе, д. 19              | 7 секционный жилой дом     | 1 к. – 92 000 руб. кв.м.<br>2к. – 77 000 руб. кв.м.<br>3к. – 77 000 руб. кв.м.                                                       | Дом построен               |
| мкр. «Родники»                        | мкр. «Родники»             | 1 к. – 91 000 руб. кв.м.<br>2к. – 83 000 руб. кв.м.<br>3к. – 81 000 руб. кв.м.<br>4к. – 76 000 руб. кв.м.<br>6к. – 67 000 руб. кв.м. | Дом введен в эксплуатацию  |
| УЛ. САДОВАЯ, Д. 7                     | ЖК «Квартал на Садовой»    | 1 к. – 80 000 руб. кв.м.<br>2к. – 69 000 руб. кв.м.                                                                                  | Дом введен в эксплуатацию  |

Квартиры в строящихся домах продаются с некоторыми скидками по сравнению со сданными объектами. Например, квартиры в жилом комплексе в микрорайоне «Родники», предполагаемом к сдаче предлагаются по цене 87 тыс. руб. за кв.м. (однокомнатная квартира), при этом квартиры в домах аналогичного типа, но уже сданных в эксплуатацию в этом же микрорайоне, будут начинаться от цены в 91 тыс. руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах старого жилого фонда

Старый жилой фонд располагается в 5 – 9 этажных кирпичных и панельных домах. Цены квартир в таких домах составляют:

1-к.: 58 300 – 95 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 100 – 94 600 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 72 800 – 89 300 руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах новой постройки

Цены квартир в домах современной планировки:

1-к.: 79 800 – 105 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 900 – 94 500 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 70 700 – 90 000 руб. за 1 кв.м.

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метро и районы Подольска по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

Цена квадратного метра жилья в новостройках, Подольск - 06.01.2020:

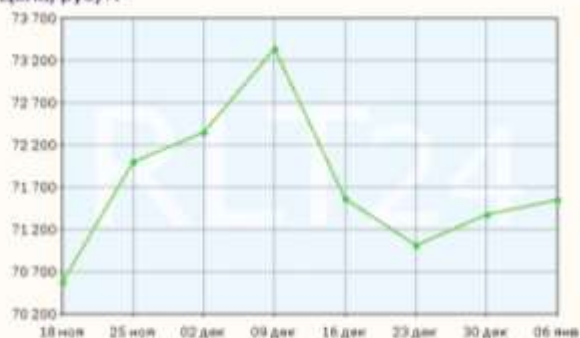
71 542 руб/м² \*

1 156 \$/м² \*\*

1 031 €/м²

Динамика цен в новостройках Подольска

Цена, руб/м²



Изменение цены квадратного метра квартир в новостройках Подольска за неделю:

↑ +0.24%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Подольск:

↑ +0.44%

Средняя цена квартир в новостройках Подольска за 1 кв. метр, 6 янв 2020 г. \*

| количество комнат       | средняя цена   |             |
|-------------------------|----------------|-------------|
| однокомнатные квартиры  | 73 394 руб/м²  | 1 186 \$/м² |
| двухкомнатные квартиры  | 68 555 руб/м²  | 1 107 \$/м² |
| трёхкомнатные квартиры  | 62 065 руб/м²  | 1 003 \$/м² |
| многокомнатные квартиры | 100 614 руб/м² | 1 625 \$/м² |

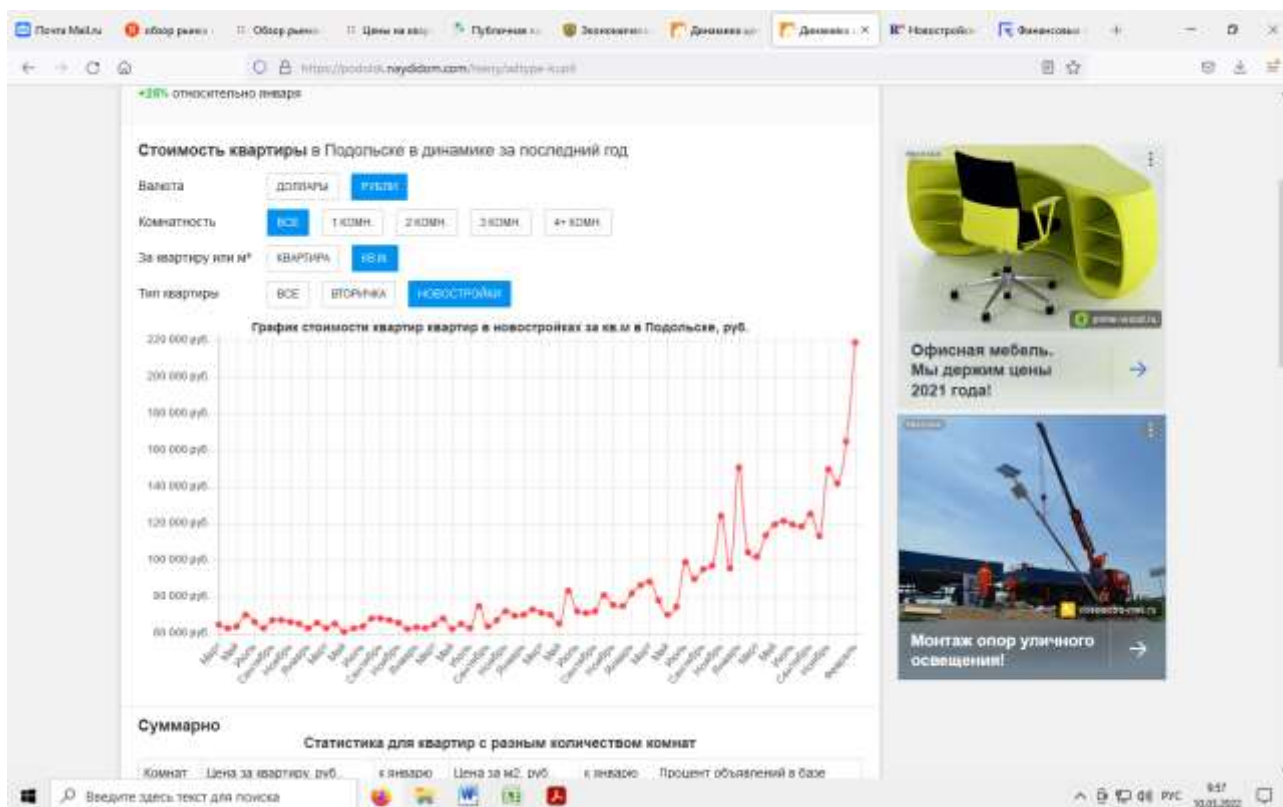
\* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Подольске на первичном рынке недвижимости.

Цена квартир в новостройках Подольска на 06.01.2020 \*

| количество комнат       | средняя площадь | средняя стоимость квартиры |            |
|-------------------------|-----------------|----------------------------|------------|
| 1 комн. квартира        | 38.5 м²         | 2 842 271 руб.             | 45 913 \$  |
| 2 комн. квартира        | 64.9 м²         | 4 437 359 руб.             | 71 679 \$  |
| 3 комн. квартира        | 87.0 м²         | 5 416 286 руб.             | 87 493 \$  |
| многокомнатная квартира | 97.5 м²         | 9 753 312 руб.             | 157 551 \$ |

\* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Подольска.

Источник: [http://www.rlt24.com/primary/moscow\\_oblast/podolsk](http://www.rlt24.com/primary/moscow_oblast/podolsk)



Источник: <https://podolsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

### Средняя стоимость в динамике за последний год

11 943 760 руб. - Средняя стоимость квартиры в Подольске за февраль 2022  
+33% относительно января

218 748 руб. - Средняя стоимость кв. м в Подольске за февраль 2022  
+25% относительно января

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метро и районы Подольска по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

Воспользуйтесь фильтром, чтобы выбрать количество комнат, тип объекта (вторичка или новостройки). Вы увидите отображение средней цены продажи за объект или за квадратный метр, а также расценки.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 8 742 507 руб., за месяц показатель изменился на -35 %;

Двухкомнатная – 10 944 845 руб., где средняя цена изменилась на -29 %;

Трехкомнатная – 13 746 616 руб., где показатель стоимости изменился на -35 %;

Четырех- и многокомнатная – 15 577 943 руб., средняя цена изменилась на -34 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 8 050 737 руб., за месяц показатель изменился на -34 %;

Двухкомнатная – 12 619 283 руб., где средняя цена изменилась на -45 %;

Четырех- и многокомнатная – 20 127 578 руб., средняя цена изменилась на -168 %.

### Предложения по аренде квартир

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метро и районы Подольска по ценовым показателям аренды на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

Воспользуйтесь фильтром, чтобы выбрать количество комнат, тип объекта (вторичка или новостройки). Вы увидите отображение средней цены аренды за объект или за квадратный метр, а также расценки.

Средняя стоимость в динамике за последний год

39 208 руб. - Средняя стоимость аренда квартиры в Подольске за февраль 2022 +22% относительно января

772 руб. - Средняя стоимость аренды м. кв в Подольске за февраль 2022 +23% относительно января

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:



Однокомнатная – 29 236 руб., за месяц показатель изменился на -26 %;

Двухкомнатная – 41 366 руб., где средняя цена изменилась на -39 %;

Трехкомнатная – 47 021 руб., где показатель стоимости изменился на -22 %;

Четырех- и многокомнатная – 38 755 руб., средняя цена изменилась на 13 %.

Источники информации, использованные при подготовке обзора:

<https://podolsk.naydidom.com/tseny/adtype-arenda>

<http://realty.dmir.ru/>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.gmsn.ru/>

<http://www.estatet.ru/>

<http://www.stroi-s.ru/>

<http://www.realtypress.ru/>

<http://glavgradostroy.ru/>

<http://www.pgi.su/>

<http://www.str-plus.ru/>

<http://www.podolska.ru/indexned/>

[http://riarealty.ru/analysis\\_trends/20161010/408030229.html](http://riarealty.ru/analysis_trends/20161010/408030229.html)

<https://podolsk.naydidom.com/tseny/adtype-arenda>

и другие



## Анализ фактических цен в жилых комплексах

Сортировать: по актуальности по сроку сдачи по цене Показать все квартиры в объявлении



**На ул. Советская**  
Застройщик ТЕХС

Подольск 29 мин.

Московская обл., Коломенск, Советская ул., 1Б, 4, 1-3, 27 км до МКАД

|         |            |                |
|---------|------------|----------------|
| 1-комн. | от 48,8 м² | от 2 437 500 Р |
| 2-комн. | от 60,8 м² | от 3 041 000 Р |
| 3-комн. | от 87,7 м² | от 4 382 250 Р |



**Новая щербинка**  
Застройщик Квартира инвестстрой

Бутово 31 мин.

Московская обл., Подольск, д. Воронцовка, Садовая ул., 15 км до МКАД

|         |            |                |
|---------|------------|----------------|
| Студия  | от 22 м²   | от 3 129 249 Р |
| 1-комн. | от 34,6 м² | от 4 136 458 Р |
| 2-комн. | от 53,1 м² | от 5 546 016 Р |
| 3-комн. | от 77,7 м² | от 7 353 554 Р |



**Бутово парк 2**  
Застройщик ПИК

Бутово 17 мин.

Московская обл., Ленинский район, д. Дрожжино, Троицкая, 7 км до МКАД

|         |             |                 |
|---------|-------------|-----------------|
| Студия  | от 19,8 м²  | от 3 625 380 Р  |
| 1-комн. | от 35,7 м²  | от 5 022 990 Р  |
| 2-комн. | от 47,5 м²  | от 5 918 500 Р  |
| 3-комн. | от 64,6 м²  | от 7 687 400 Р  |
| 4-комн. | от 119,3 м² | от 12 836 680 Р |



**Бородино**  
Застройщик МАСТЕР-КОМ

Подольск 25 мин.

Рул. Бородинский, 27 км до МКАД

|         |            |                |
|---------|------------|----------------|
| Студия  | -          | все проданы    |
| 1-комн. | от 36,1 м² | от 3 793 650 Р |
| 2-комн. | от 61,5 м² | от 6 055 710 Р |
| 3-комн. | от 92,6 м² | все проданы    |

+7 965 192 кк.жж



**Алхимово**  
Застройщик Группа «Самолет»

Солпесная 19 мин.

Москва, Рапановское ш., 15 км до МКАД

|         |            |                |
|---------|------------|----------------|
| Студия  | от 22,5 м² | от 4 503 758 Р |
| 1-комн. | от 31,6 м² | от 5 325 462 Р |
| 2-комн. | от 42,9 м² | от 6 804 179 Р |
| 3-комн. | от 70,2 м² | от 8 410 592 Р |

+7 963 923 кк.жж



**Остафьево**  
Застройщик Группа «Самолет»

Щербинка 19 мин.

Москва, пос. Рапановское, с. Остафьево, ш. Остафьевское, ЖК Остафьево, 14 км до МКАД

|         |            |                 |
|---------|------------|-----------------|
| Студия  | от 22,9 м² | от 4 977 404 Р  |
| 1-комн. | от 31,7 м² | от 5 651 673 Р  |
| 2-комн. | от 45,1 м² | от 7 055 586 Р  |
| 3-комн. | от 68,1 м² | от 9 523 893 Р  |
| 4-комн. | от 88,9 м² | от 10 145 830 Р |

+7 965 262 кк.жж



**Калипсо-3**  
Застройщик ТВ-инвест

Щербинка 12 мин.

Щербинка, ул. Мистраль, 6, стр. 1, 9 км до МКАД

|         |            |                |
|---------|------------|----------------|
| Студия  | от 27 м²   | все проданы    |
| 1-комн. | от 41,6 м² | от 5 000 000 Р |
| 2-комн. | от 57,8 м² | все проданы    |
| 3-комн. | от 68,4 м² | все проданы    |

+7 965 189 кк.жж



**Весенний**  
Застройщик ARS Group

Подольск 27 мин.

Московская обл., Подольск, пос. Сосновый Бор, жилой комплекс Весенний, 23 км до МКАД

|         |   |                     |
|---------|---|---------------------|
| 1-комн. | - | временно не в пр... |
| 2-комн. | - | временно не в пр... |
| 3-комн. | - | временно не в пр... |

+7 965 170 кк.жж



**Эстет**  
Застройщик ГК «Премьер»

Подольск 27 мин.

пос. Юлимово, Серпуховская ул., 20 км до МКАД

|         |   |                     |
|---------|---|---------------------|
| Студия  | - | временно не в пр... |
| 1-комн. | - | временно не в пр... |
| 2-комн. | - | временно не в пр... |
| 3-комн. | - | временно не в пр... |

+7 964 763 кк.жж



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                     |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|----------------|---------|------------|----------------|---------|------------|----------------|---------|------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---|-------------|---------|------------|----------------|---------|------------|----------------|---------|----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---|---------------------|---------|---|---------------------|---------|---|---------------------|
|  <p><b>На ул. Ледовская</b><br/>Застройщик: Генлай</p> <p>А Подольск 56 мин. Динородово, мкр. Востряковс, ул. Ледовская, уч. 31, 27 км до МКАД</p> <table> <tr> <td>Студии</td> <td>от 32,4 м²</td> <td>от 3 240 000 ₽</td> </tr> <tr> <td>1-комн.</td> <td>от 39,4 м²</td> <td>от 3 664 200 ₽</td> </tr> <tr> <td>2-комн.</td> <td>от 42,9 м²</td> <td>от 4 118 400 ₽</td> </tr> <tr> <td>3-комн.</td> <td>от 59,1 м²</td> <td>от 5 082 600 ₽</td> </tr> </table> | Студии     | от 32,4 м²          | от 3 240 000 ₽ | 1-комн. | от 39,4 м² | от 3 664 200 ₽ | 2-комн. | от 42,9 м² | от 4 118 400 ₽ | 3-комн. | от 59,1 м² | от 5 082 600 ₽ |  <p><b>Гальчино</b><br/>Застройщик: Квартал Гальчино</p> <p>Гальчино, бул. 60-летия СССР, 43 км до МКАД</p> <table> <tr> <td>Студии</td> <td>–</td> <td>все проданы</td> </tr> <tr> <td>1-комн.</td> <td>от 32,2 м²</td> <td>от 3 600 000 ₽</td> </tr> <tr> <td>2-комн.</td> <td>от 54,5 м²</td> <td>от 5 350 700 ₽</td> </tr> <tr> <td>3-комн.</td> <td>от 70 м²</td> <td>от 6 330 000 ₽</td> </tr> </table> | Студии | – | все проданы | 1-комн. | от 32,2 м² | от 3 600 000 ₽ | 2-комн. | от 54,5 м² | от 5 350 700 ₽ | 3-комн. | от 70 м² | от 6 330 000 ₽ |  <p><b>Ирландский квартал</b><br/>Застройщик: Софитно-70</p> <p>А Подольск 50 мин. Москва, д. Раеро, ул. Диканькина Свифта, 30 км до МКАД</p> <table> <tr> <td>1-комн.</td> <td>–</td> <td>временно не в пд...</td> </tr> <tr> <td>2-комн.</td> <td>–</td> <td>временно не в пд...</td> </tr> <tr> <td>3-комн.</td> <td>–</td> <td>временно не в пд...</td> </tr> </table> | 1-комн. | – | временно не в пд... | 2-комн. | – | временно не в пд... | 3-комн. | – | временно не в пд... |
| Студии                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | от 32,4 м² | от 3 240 000 ₽      |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| 1-комн.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | от 39,4 м² | от 3 664 200 ₽      |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| 2-комн.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | от 42,9 м² | от 4 118 400 ₽      |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| 3-комн.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | от 59,1 м² | от 5 082 600 ₽      |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| Студии                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | –          | все проданы         |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| 1-комн.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | от 32,2 м² | от 3 600 000 ₽      |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| 2-комн.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | от 54,5 м² | от 5 350 700 ₽      |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| 3-комн.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | от 70 м²   | от 6 330 000 ₽      |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| 1-комн.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | –          | временно не в пд... |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| 2-комн.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | –          | временно не в пд... |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |
| 3-комн.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | –          | временно не в пд... |                |         |            |                |         |            |                |         |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |   |             |         |            |                |         |            |                |         |          |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |   |                     |         |   |                     |         |   |                     |

Выводы: Различия цены в разных районах зависит не только от их расположения, но так и от класса объекта недвижимости. Диапазон цен на малоэтажную и среднеэтажную недвижимость представлен ниже:

Диапазон цен на малоэтажную и среднеэтажную недвижимость за февраль 2022 г.

Таблица 2

| Класс        | Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м |
|--------------|---------------------------------------|
| Эконом       | 90 000-120 000                        |
| Эконом+      | 120 000-150 000                       |
| Бизнес-класс | От 150 000 – 280 000                  |

Источник: [http://rbpinfo.ru/index/gynok\\_kvartir\\_podolsk\\_2012/0-40](http://rbpinfo.ru/index/gynok_kvartir_podolsk_2012/0-40)

### Земельный рынок Московской области

#### Обзор рынка земельных участков Московской области

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

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

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, говорит Лебедев. По оценке Максима

Лещева, управляющего партнера Группы МЕТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

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

### **Дешевающий актив**

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

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

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

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

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

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской,

Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

### **Территории для бизнеса**

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

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

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

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

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

И «несистемных» покупателей, по словам эксперта, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конно-спортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело

не доходит. Например, Калинин рассказывает о сорвавшейся сделке по покупке 115 га для строительства гостиничного комплекса с конным клубом – ее готовили полгода.

### **Только жилье**

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

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

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

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

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

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

Вопрос земельных участков, земли под строительство, участков для инвестирования, под любые цели актуален всегда. Тема земли ежегодно обсуждается людьми самого разного достатка и статуса.

Мы не будем устраивать лекций по поводу анализа рынка земельных участков за последние 5 лет. (там тоже интересно) Скорее поговорим о самых ярких законах, в вопросах земельных участков 2018 года.

Наверное, одна из самых любопытных и уникальных в своем роде “новостей”, кому земельный вопрос не безразличен, был Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель».

Вкратце стоит пояснить. Два пункта:

1. ЕГРН – закрепляется как номер один. (единый государственный реестр недвижимости). Чтобы было еще точнее. То на практике правильной и верной должна считаться информация, полученная из ЕГРН, а не из ГЛР (государственный лесной реестр).

Тема действительно остро обсуждалась на разных уровнях. В такой “перетасовке”, когда суды ориентировались в первую очередь на ГЛР, все это было достаточно предсказуемо. Ведь люди лишались собственности. Подпадали под эти условия как физические лица, так и юридические.

2. Номером вторым шел вопрос о пересмотре баз данных ГЛР по площадям, которые уже лесами не являются. Масштабы я думаю представить себе сможет каждый. Грубо говоря, не маленькие.

Возвращаясь к нашей предыдущей статье о межевании. <http://fontenblo.ru/mezhevanie-zemelnogo-uchastka-dolgaya-rutina-ili-vpolne-reshaemyj-vopros/>. Все собственники могли реально провести межевание, сверить свои данные и скорректировать с ЕГРН.

Каждый желающий может ознакомиться с этим законом в открытом доступе.

Вторая новость была тоже воспринята собственниками по-разному. Имеются в виду августовские корректировки в Градостроительный кодекс. Конец лета, время сюрпризов. Закон от 03.08. 2018 года №340-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный Кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации”.

Тема обширная. Коснуться ее в коротком посте едва ли получится. Но общие выводы изложить можно.

В первую очередь действие закона почувствовала на себе часть граждан, оформляющих самострой, ИЖС строго уведомительный на всех этапах. Привело все это к долгой волоките с приличным пакетом документов. Неточность – отказ чиновника признавать законность постройки и т.д. Стройнадзор тоже получил определенные полномочия. Инспекция садовых и жилых домов.

Ко всему прочему мы все хорошо помним заявление Премьер – Министра РФ Дмитрия Медведева в отношении упрощения процедуры оформления земельных участков. (приобретательная давность). План мероприятий по модернизации правового регулирования земельных отношений утвержден правительством РФ...

Отталкиваясь от нашей первой части, затрагивающей волю закона в области земельных участков, смотря на мнение маститых экспертов в области недвижимости — действительно складывается такое ощущение, что прогнозы на 2018-год и ранее оказались не такими уж иллюзорными. Конечно, как обычно, было много гаданий на “кофейной гуще”. Как вы сами заметили из предыдущей статьи. Основных нововведений оказалось не так уж много. <http://fontenblo.ru/zemelnye-uchastki-podmoskovya-itogi-2018-goda-1-chast/> Но очевидно, что основной костяк нормативных актов в теме земельные участки, был принят в 15-17 годах. Практически каждое издание, занимающееся обзорами недвижимости, земельных участков, пыталось предсказать на перебой грядущую “ситуацию”. Именовали как угодно. “Время неопределенности” например. И это нормально. Ведь с 2013 года произошло существенное увеличение земельного фонд. Аж более, чем в 6.5 раз. А сам земельный фонд — 79 тыс. га. Понятно, что суть не в количестве земельных участков областного фонда, а скорее в рациональности использования.

Более 75% предложений – земельные участки без подряда! И эта цифра только растет. 17% у квартир в малоэтажных домах. Таунхаусы и прочее от 2 до 7 %.

Традиционно эконом сегмент лидирует, 80% предложений сами за себя говорят. Прочие категории, не смогли даже подтвердить свои позиции. Бизнес, комфорт, высшая категория – уступили разом несколько пунктов в процентном соотношении.

По ценам за коттедж 25 — 30 млн. руб. А ведь ещё в 2016 году ценник доходил до 45 млн. руб.

Элитарная часть рынка это далеко не большинство. Изменения там всегда практически нулевые. А ценовая политика от 80 и выше. Разумеется, надо оценивать каждый коттеджный поселок индивидуально. Темпы роста, или снижение, это конечно целый спектр факторов влияющий на ценообразование.

#### **Согласия нет.**

Всего за год, средняя цена за сотку земельного участка в Подмоскovie сократилась на 2,5%. Увеличение стоимости отмечается в Озерском районе, Сергиево – Посадском (2,4%). Руза и Павлов Посад словно сговорились о повышении на (1,4 – 1,9%). Как мы видим все перечисленные районы в своем ценообразовании где — то перекликаются, но на деле это совершенно разное географическое положение, различная транспортная доступность, инфраструктура. Оттенков “море”. Но процент о повышении иногда под копирку. Делать выводы, только вам.

Снижение наблюдается в Орехово – Зуево, Зарайский, Шатурский, Каширский районы, Ступино. От (- 5,5%) до (- 6,4%).

Максимальные цифры мы увидели в Сергиевом – Посаде, Щелково, Одинцово (+3%). Лидирует Красногорск. 7500000 млн. руб за земельный участок. За сотку 400000 тыс. Промежуточный вариант Одинцово, Пушкинский район, Мытищинский район – от 280 до 380 тыс. руб. за сотку. Соответственно от 4700000 до 7100000 млн. руб. за земельный участок.

Подытоживая сказанное выше. Средняя цена за земельный участок по Московской области 2 400000 млн. руб. Цена за сотку 200000 тыс. С оговоркой, где этот участок, какова его ценность (не цена!), преимущества и прочее? Все складывается из мелочей.

### **Желания потребителя, востребованность.**

В теме спроса, лежит главный фактор. По итогам продаж последних 5 лет, особенно четко стали вырисовываться предпочтения потребителя. Советское “наследие” никого не устраивает. Это неудобно и по всем параметрам просто устарело. Все хорошо в свое время. Процент потенциальных собственников желающих иметь земельные участки, или жилье без лишних сложностей и ненужных компромиссов подавляющее.

Даже в условиях всеобщей стагнации рынка подходящие варианты всегда присутствуют. На нашем личном примере могу сказать, что сама “ торговая площадка” земельных участков живая. Помнится, ещё на этапе строительства нашего коттеджного поселка, уже заключались сделки. А до официального открытия было далеко.

Усредненный образ востребованного продукта, это площадь близкая к 150 кв.м. находящаяся в 30 — 40 км от Москвы максимум. Цена до 7000000 млн. руб. Поселок со всей необходимой инфраструктурой, охраняемая территория, река, озеро, лес. Цифры это то, что может стать важным фактором при выборе вашего земельного участка. Но все же земля — уникальный ресурс, и выбор часто делается единожды и на долгие годы. Одна из наших важнейших целей, не только предоставить вам возможность приобрести отличные земельные участки в собственность, но и просто разобраться во всех хитросплетениях и особенностях этого не самого простого вопроса.

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

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

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

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

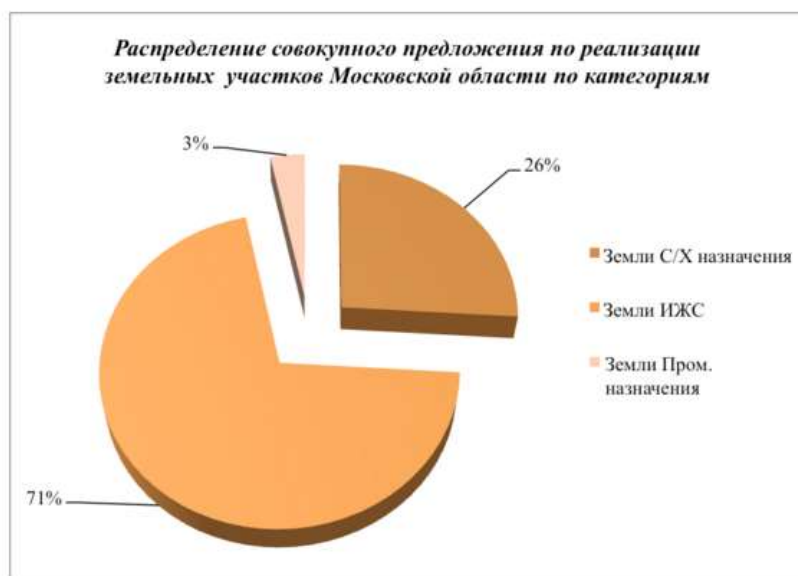
В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

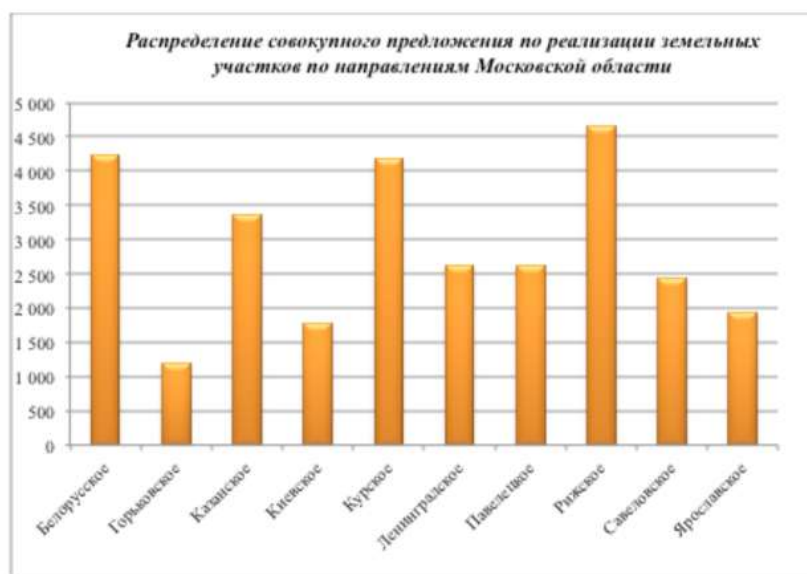


Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;

10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

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

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

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

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

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

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

*Автор: Аналитическая группа экспертов «Махуline»*

**Таблица 3 Анализ фактических цен предложений**

| № | Населенный пункт                  | Площадь участка, сот. | Цена участка, руб. | Цена 1 сот. участка, руб. | Источник информации                                                                                         |
|---|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское | 570                   | 23 000 000         | 40 351                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228127082/">https://www.cian.ru/sale/commercial/228127082/</a> |

|   |                                                                                                                                       |       |             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | поселение, №<br>419 квартал                                                                                                           |       |             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2 | деревня<br>Ярцево,<br>Новая Москва<br><br>Шоссе:Калуж<br>ское шоссе<br><br>От<br>МКАД:34 км                                           | 7 171 | 559 338 000 | 78 000     | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_kottedzhnoe_stroitelstvo_v_yartsevo_71_71_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_kottedzhnoe_stroitelstvo_v_yartsevo_71_71_ga/</a>                                                                                   |
| 3 | деревня<br>Новогромово,<br>Новая Москва                                                                                               | 1 200 | 100 000 000 | 78 000     | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_12_ga_pod_individualnuyu_i_srednee_tazhnuyu_zhiluyu_zastroyku_novaya_moskva_d_novogromovo/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_12_ga_pod_individualnuyu_i_srednee_tazhnuyu_zhiluyu_zastroyku_novaya_moskva_d_novogromovo/</a> |
| 4 | деревня<br>Крёкшино,<br>Новая Москва                                                                                                  | 640   | 150 000 000 | 234 375    | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_massiv_6_4_ga_pod_kottedzhnuyu_zastroyku_novaya_moskva_d_krekshino/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_massiv_6_4_ga_pod_kottedzhnuyu_zastroyku_novaya_moskva_d_krekshino/</a>                                               |
| 5 | Москва, ТАО<br>(Троицкий),<br>Первомайское<br>поселение,<br>Каменка<br>деревня,<br>Природный<br>Парк Каменка<br>коттеджный<br>поселок | 119   | 47 000 000  | 394 957,98 | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/150738708/">https://www.cian.ru/sale/suburban/150738708/</a>                                                                                                                                                                                                                 |
| 6 | Москва, ТАО<br>(Троицкий),<br>Михайлово-<br>Ярцевское<br>поселение, №<br>32 квартал                                                   | 1 769 | 29 000 000  | 16 393     | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/208833165/">https://www.cian.ru/sale/suburban/208833165/</a>                                                                                                                                                                                                                 |
| 7 | район<br>Щаповское, с.<br>Ознобишино,<br>Москва                                                                                       | 180   | 20 000 000  | 111 111    | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-187941507">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-187941507</a>                                                                                                                                                                     |
| 8 | деревня<br>Софьино,<br>Новая Москва                                                                                                   | 586   | 38 676 000  | 66 000     | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_sofino_5_86_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_sofino_5_86_ga/</a>                                                                                                                                 |
| 9 | Новая Москва                                                                                                                          | 798   | 111 720 000 | 140 000    | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/7_98_ga_pod_kottedzh">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/7_98_ga_pod_kottedzh</a>                                                                                                                                                               |

|    |                                                                                      |      |            |        |                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                      |      |            |        | nyy_poselok_v_novoy_moskve_v_okruzhении_le<br>sa/                                                                                                                                                              |
| 10 | Москва, ТАО<br>(Троицкий),<br>Михайлово-<br>Ярцевское<br>поселение, №<br>130 квартал | 800  | 50 000 000 | 62 500 | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/237059437/">https://www.cian.ru/sale/<br/>suburban/237059437/</a>                                                                                                   |
| 11 | деревня<br>Песье, Новая<br>Москва                                                    | 1242 | 83 460 000 | 67 198 | <a href="https://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_v_novoy_moskve_pese_12_42_ga/">https://www.invest.ru/pro<br/>daja/zemli_pod_zastroyk<br/>u/uchastok_v_novoy_mo<br/>skve_pese_12_42_ga/</a> |

**Выводы:** Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 16 393–394 957,98 руб./ сот. Среднее арифметическое значение 111 479 руб./сот. В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 94,31%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

#### **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 – 2020, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

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

| Расстояние, км.           |    | Аналоги, расстояние, км. |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---------------------------|----|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                           |    | 1                        | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10    | 11    | 12    | 13    | 14    | 15    | 16    | 17    | 18    | 19    | 20    | 21    | 22    | 23    | 24    |
| Объекты<br>оценки,<br>км. | 1  | 1,00                     | 2.05 | 3.11 | 4.19 | 5.27 | 6.37 | 7.46 | 8.57 | 9.68 | 10.79 | 11.91 | 13.03 | 14.15 | 15.27 | 16.40 | 17.53 | 18.67 | 19.80 | 20.94 | 22.08 | 23.22 | 24.36 | 25.51 | 26.65 |
|                           | 2  | 0.49                     | 1,00 | 1.52 | 2.05 | 2.58 | 3.11 | 3.65 | 4.19 | 4.73 | 5.27  | 5.82  | 6.37  | 6.91  | 7.46  | 8.02  | 8.57  | 9.12  | 9.68  | 10.23 | 10.79 | 11.35 | 11.91 | 12.47 | 13.03 |
|                           | 3  | 0.32                     | 0.66 | 1,00 | 1.35 | 1.70 | 2.05 | 2.40 | 2.75 | 3.11 | 3.47  | 3.83  | 4.19  | 4.55  | 4.91  | 5.27  | 5.64  | 6.00  | 6.37  | 6.73  | 7.10  | 7.46  | 7.83  | 8.20  | 8.57  |
|                           | 4  | 0.24                     | 0.49 | 0,74 | 1,00 | 1.26 | 1.52 | 1.78 | 2.05 | 2.31 | 2.58  | 2.84  | 3.11  | 3.38  | 3.65  | 3.92  | 4.19  | 4.46  | 4.73  | 5.00  | 5.27  | 5.55  | 5.82  | 6.09  | 6.37  |
|                           | 5  | 0.19                     | 0.39 | 0.59 | 0.79 | 1,00 | 1.21 | 1.42 | 1.63 | 1.84 | 2.05  | 2.26  | 2.47  | 2.68  | 2.90  | 3.11  | 3.33  | 3.54  | 3.76  | 3.97  | 4.19  | 4.40  | 4.62  | 4.84  | 5.06  |
|                           | 6  | 0.16                     | 0.32 | 0.49 | 0.66 | 0.83 | 1,00 | 1.17 | 1.35 | 1.52 | 1.70  | 1.87  | 2.05  | 2.22  | 2.40  | 2.58  | 2.75  | 2.93  | 3.11  | 3.29  | 3.47  | 3.65  | 3.83  | 4.01  | 4.19  |
|                           | 7  | 0.13                     | 0.27 | 0.42 | 0.56 | 0.71 | 0.85 | 1,00 | 1.15 | 1.30 | 1.45  | 1.60  | 1.75  | 1.90  | 2.05  | 2.20  | 2.35  | 2.50  | 2.65  | 2.81  | 2.96  | 3.11  | 3.26  | 3.42  | 3.57  |
|                           | 8  | 0.12                     | 0.24 | 0.36 | 0.49 | 0.62 | 0.74 | 0.87 | 1,00 | 1.13 | 1.26  | 1.39  | 1.52  | 1.65  | 1.78  | 1.91  | 2.05  | 2.18  | 2.31  | 2.44  | 2.58  | 2.71  | 2.84  | 2.98  | 3.11  |
|                           | 9  | 0.10                     | 0.21 | 0.32 | 0.43 | 0.54 | 0.66 | 0.77 | 0.89 | 1,00 | 1.11  | 1.23  | 1.35  | 1.46  | 1.58  | 1.70  | 1.81  | 1.93  | 2.05  | 2.16  | 2.28  | 2.40  | 2.52  | 2.64  | 2.75  |
|                           | 10 | 0.09                     | 0.19 | 0.29 | 0.39 | 0.49 | 0.59 | 0.69 | 0.79 | 0.90 | 1,00  | 1.10  | 1.21  | 1.31  | 1.42  | 1.52  | 1.63  | 1.73  | 1.84  | 1.94  | 2.05  | 2.15  | 2.26  | 2.36  | 2.47  |
|                           | 11 | 0.08                     | 0.17 | 0.26 | 0.35 | 0.44 | 0.53 | 0.63 | 0.72 | 0.81 | 0.91  | 1,00  | 1.09  | 1.19  | 1.28  | 1.38  | 1.47  | 1.57  | 1.66  | 1.76  | 1.85  | 1.95  | 2.05  | 2.14  | 2.24  |
|                           | 12 | 0.08                     | 0.16 | 0.24 | 0.32 | 0.40 | 0.49 | 0.57 | 0.66 | 0.74 | 0.83  | 0.91  | 1,00  | 1.09  | 1.17  | 1.26  | 1.35  | 1.43  | 1.52  | 1.61  | 1.70  | 1.78  | 1.87  | 1.96  | 2.05  |
|                           | 13 | 0.07                     | 0.14 | 0.22 | 0.30 | 0.37 | 0.45 | 0.53 | 0.61 | 0.68 | 0.76  | 0.84  | 0.92  | 1,00  | 1.08  | 1.16  | 1.24  | 1.32  | 1.40  | 1.48  | 1.56  | 1.64  | 1.72  | 1.80  | 1.88  |
|                           | 14 | 0.07                     | 0.13 | 0.20 | 0.27 | 0.35 | 0.42 | 0.49 | 0.56 | 0.63 | 0.71  | 0.78  | 0.85  | 0.93  | 1,00  | 1.07  | 1.15  | 1.22  | 1.30  | 1.37  | 1.45  | 1.52  | 1.60  | 1.67  | 1.75  |
|                           | 15 | 0.06                     | 0.12 | 0.19 | 0.26 | 0.32 | 0.39 | 0.46 | 0.52 | 0.59 | 0.66  | 0.73  | 0.79  | 0.86  | 0.93  | 1,00  | 1.07  | 1.14  | 1.21  | 1.28  | 1.35  | 1.42  | 1.49  | 1.56  | 1.63  |
|                           | 16 | 0.06                     | 0.12 | 0.18 | 0.24 | 0.30 | 0.36 | 0.43 | 0.49 | 0.55 | 0.62  | 0.68  | 0.74  | 0.81  | 0.87  | 0.94  | 1,00  | 1.06  | 1.13  | 1.19  | 1.26  | 1.32  | 1.39  | 1.45  | 1.52  |
|                           | 17 | 0.05                     | 0.11 | 0.17 | 0.22 | 0.28 | 0.34 | 0.40 | 0.46 | 0.52 | 0.58  | 0.64  | 0.70  | 0.76  | 0.82  | 0.88  | 0.94  | 1,00  | 1.06  | 1.12  | 1.18  | 1.24  | 1.31  | 1.37  | 1.43  |
|                           | 18 | 0.05                     | 0.10 | 0.16 | 0.21 | 0.27 | 0.32 | 0.38 | 0.43 | 0.49 | 0.54  | 0.60  | 0.66  | 0.71  | 0.77  | 0.83  | 0.89  | 0.94  | 1,00  | 1.06  | 1.11  | 1.17  | 1.23  | 1.29  | 1.35  |
|                           | 19 | 0.05                     | 0.10 | 0.15 | 0.20 | 0.25 | 0.30 | 0.36 | 0.41 | 0.46 | 0.52  | 0.57  | 0.62  | 0.68  | 0.73  | 0.78  | 0.84  | 0.89  | 0.95  | 1,00  | 1.05  | 1.11  | 1.16  | 1.22  | 1.27  |
|                           | 20 | 0.05                     | 0.09 | 0.14 | 0.19 | 0.24 | 0.29 | 0.34 | 0.39 | 0.44 | 0.49  | 0.54  | 0.59  | 0.64  | 0.69  | 0.74  | 0.79  | 0.85  | 0.90  | 0.95  | 1,00  | 1.05  | 1.10  | 1.16  | 1.21  |
|                           | 21 | 0.04                     | 0.09 | 0.13 | 0.18 | 0.23 | 0.27 | 0.32 | 0.37 | 0.42 | 0.46  | 0.51  | 0.56  | 0.61  | 0.66  | 0.71  | 0.76  | 0.80  | 0.85  | 0.90  | 0.95  | 1,00  | 1.05  | 1.10  | 1.15  |
|                           | 22 | 0.04                     | 0.08 | 0.13 | 0.17 | 0.22 | 0.26 | 0.31 | 0.35 | 0.40 | 0.44  | 0.49  | 0.53  | 0.58  | 0.63  | 0.67  | 0.72  | 0.77  | 0.81  | 0.86  | 0.91  | 0.95  | 1,00  | 1.05  | 1.09  |
|                           | 23 | 0.04                     | 0.08 | 0.12 | 0.16 | 0.21 | 0.25 | 0.29 | 0.34 | 0.38 | 0.42  | 0.47  | 0.51  | 0.55  | 0.60  | 0.64  | 0.69  | 0.73  | 0.78  | 0.82  | 0.87  | 0.91  | 0.96  | 1,00  | 1.04  |
|                           | 24 | 0.04                     | 0.08 | 0.12 | 0.16 | 0.20 | 0.24 | 0.28 | 0.32 | 0.36 | 0.40  | 0.45  | 0.49  | 0.53  | 0.57  | 0.62  | 0.66  | 0.70  | 0.74  | 0.79  | 0.83  | 0.87  | 0.91  | 0.96  | 1,00  |

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

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

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

| № п/п | Наименование       | Права   | Торговое и сервисное | Гостиницы | Офисно-адмн. | Жилые дома | Промыш.-складск. | Отдых (рекреат.) | Открытые зоны*** |
|-------|--------------------|---------|----------------------|-----------|--------------|------------|------------------|------------------|------------------|
| 1.    | Владивосток        | Собств. | 1                    | 0,894     | 0,934        | 0,959      | 0,234            | -                | 0,055            |
| 2.    | Волгоград          | Собств. | 1                    | 0,905     | 0,834        | 0,703      | 0,254            | 0,168            | 0,061            |
| 3.    | Екатеринбург       | Собств. | 1                    | -         | 0,844        | 0,822      | 0,308            | 0,225            | 0,061            |
| 4.    | Краснодар          | Собств. | 1                    | 0,887     | 0,834        | 0,655      | 0,386            | 0,242            | 0,059            |
| 5.    | Красноярск         | Собств. | 1                    | -*        | 0,876        | 0,734      | 0,324            | 0,188            | 0,066            |
| 6.    | Москва             | Собств. | 1                    | 0,921**   | 0,844        | 0,608      | 0,234            | 0,168            | 0,062            |
| 7.    | Московская область | Собств. | 1                    | 0,809     | 0,699        | 0,657      | 0,288            | 0,242            | 0,070            |
| 8.    | Новосибирск        | Собств. | 1                    | 0,905     | 0,776        | 0,902      | 0,276            | 0,232            | 0,070            |
| 9.    | Ростов н/л Дону    | Собств. | 1                    | 0,886     | 0,858        | 0,709      | 0,201            | 0,176            | 0,052            |
| 10.   | Санкт-Петербург    | Собств. | 1                    | 0,889     | 0,832        | 0,612      | 0,232            | 0,154            | 0,052            |
| 11.   | Саратов            | Собств. | 1                    | -         | 0,810        | 0,632      | 0,342            | 0,221            | 0,072            |
| 12.   | Тюмень             | Собств. | 1                    | -         | 0,892        | 0,796      | 0,342            | 0,276            | -                |
| 13.   | Ярославль          | Собств. | 1                    | -         | 0,898        | 0,656      | 0,325            | 0,172            | 0,049            |
|       | Среднее по 2021 г. | Собств. | 1                    | 0,884     | 0,841        | 0,727      | 0,289            | 0,205            | 0,061            |
|       | Среднее по 2020 г. | Собств. | 1                    | 0,858     | 0,828        | 0,709      | 0,318            | 0,217            | 0,066            |
|       | Среднее по 2019 г. | Собств. | 1                    | 0,857     | 0,847        | 0,696      | 0,331            | 0,221            | 0,070            |
|       | Среднее по 2018 г. | Собств. | 1                    | 0,876     | 0,851        | 0,672      | 0,295            | 0,191            | 0,070            |
|       | Среднее по 2017 г. | Собств. | 1                    | 0,874     | 0,843        | 0,642      | 0,296            | 0,214            | 0,078            |
|       | Среднее по 2016 г. | Собств. | 1                    | 0,919     | 0,843        | 0,674      | 0,285            | 0,209            | 0,076            |
|       | Среднее по 2015 г. | Собств. | 1                    | 0,981     | 0,853        | 0,599      | 0,311            | 0,235            | -                |
|       | Среднее по 2014 г. | Собств. | 1                    | 0,994     | 0,84         | 0,594      | 0,293            | 0,289            | -                |

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. 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-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

| №  | Наименование фактора                                                                         | Значимость фактора |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1  | Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мелиорация и т.д.)                  | 0,16               |
| 2  | Общая площадь (фактор масштаба)                                                              | 0,11               |
| 3  | Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/п произведений | 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 (ЖЗ, 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 -2020 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России<sup>5</sup>

| Площадь, кв.м |             | аналог |           |           |            |             |        |
|---------------|-------------|--------|-----------|-----------|------------|-------------|--------|
|               |             | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | 10000-25000 | >25000 |
| объект оценки | <1500       | 1,00   | 1,21      | 1,37      | 1,52       | 1,75        | 1,87   |
|               | 1500-3000   | 0,83   | 1,00      | 1,13      | 1,26       | 1,45        | 1,54   |
|               | 3000-6000   | 0,73   | 0,88      | 1,00      | 1,11       | 1,26        | 1,36   |
|               | 6000-10000  | 0,66   | 0,79      | 0,90      | 1,00       | 1,16        | 1,23   |
|               | 10000-25000 | 0,57   | 0,69      | 0,78      | 0,87       | 1,00        | 1,07   |
|               | >25000      | 0,53   | 0,65      | 0,74      | 0,84       | 0,93        | 1,00   |

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России

| Площадь, кв.м |             | аналог |           |           |            |             |        |
|---------------|-------------|--------|-----------|-----------|------------|-------------|--------|
|               |             | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | 10000-25000 | >25000 |
| объект оценки | <1500       | 1,00   | 1,15      | 1,27      | 1,37       | 1,52        | 1,59   |
|               | 1500-3000   | 0,87   | 1,00      | 1,10      | 1,19       | 1,32        | 1,38   |
|               | 3000-6000   | 0,79   | 0,91      | 1,00      | 1,08       | 1,20        | 1,26   |
|               | 6000-10000  | 0,73   | 0,84      | 0,93      | 1,00       | 1,11        | 1,16   |
|               | 10000-25000 | 0,66   | 0,76      | 0,83      | 0,90       | 1,00        | 1,05   |
|               | >25000      | 0,63   | 0,72      | 0,79      | 0,86       | 0,95        | 1,00   |



Таблица 34

| Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                                                                            |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                                                                          |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки                                                                                            | <1500      | 1,00   | 1,24      | 1,42      | 1,59       | 1,66   |
|                                                                                                          | 1500-3000  | 0,81   | 1,00      | 1,15      | 1,29       | 1,35   |
|                                                                                                          | 3000-6000  | 0,70   | 0,87      | 1,00      | 1,12       | 1,17   |
|                                                                                                          | 6000-10000 | 0,63   | 0,78      | 0,89      | 1,00       | 1,05   |
|                                                                                                          | >10000     | 0,60   | 0,74      | 0,85      | 0,95       | 1,00   |

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|----------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                            |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                          |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки                                            | <1500      | 1,00   | 1,17      | 1,30      | 1,42       | 1,47   |
|                                                          | 1500-3000  | 0,85   | 1,00      | 1,11      | 1,21       | 1,25   |
|                                                          | 3000-6000  | 0,77   | 0,90      | 1,00      | 1,09       | 1,13   |
|                                                          | 6000-10000 | 0,70   | 0,83      | 0,92      | 1,00       | 1,03   |
|                                                          | >10000     | 0,68   | 0,80      | 0,88      | 0,97       | 1,00   |

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью<sup>6</sup>**

Таблица 36

| Земельные участки г. Москва |            |        |           |           |            |        |
|-----------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м               |            | аналог |           |           |            |        |
|                             |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки               | <1500      | 1,00   | 1,17      | 1,28      | 1,40       | 1,45   |
|                             | 1500-3000  | 0,86   | 1,00      | 1,11      | 1,20       | 1,24   |
|                             | 3000-6000  | 0,77   | 0,90      | 1,00      | 1,09       | 1,12   |
|                             | 6000-10000 | 0,71   | 0,83      | 0,92      | 1,00       | 1,03   |
|                             | >10000     | 0,69   | 0,81      | 0,89      | 0,97       | 1,00   |

Таблица 37

| Земельные участки Московская область |            |        |           |           |            |        |
|--------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                        |            | аналог |           |           |            |        |
|                                      |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки                        | <1500      | 1,00   | 1,21      | 1,37      | 1,52       | 1,74   |
|                                      | 1500-3000  | 0,83   | 1,00      | 1,13      | 1,25       | 1,44   |
|                                      | 3000-6000  | 0,73   | 0,88      | 1,00      | 1,11       | 1,27   |
|                                      | 6000-10000 | 0,66   | 0,80      | 0,90      | 1,00       | 1,15   |
|                                      | >10000     | 0,57   | 0,69      | 0,79      | 0,87       | 1,00   |

Источник: *Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки*

Таблица 54

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

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

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на

воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

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

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

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

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

**13.2.1. Коллективное мнение оценщиков**  
**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 99

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 12,0%          | 10,4%                  | 13,6% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,1%          | 8,7%                   | 11,5% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4%          | 13,4%                  | 19,5% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,1%          | 9,8%                   | 12,5% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,7%           | 7,2%                   | 12,2% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,1%          | 12,8%                  | 15,4% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,3%          | 9,5%                   | 13,1% |

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 100

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                      |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                      |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 12,0%          | 6,7%                 | 17,3% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,1%          | 5,5%                 | 14,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4%          | 9,5%                 | 23,4% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,1%          | 6,1%                 | 16,1% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,7%           | 4,4%                 | 15,0% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,1%          | 8,8%                 | 19,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,3%          | 6,2%                 | 16,4% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

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        | Продажа           |
| <b>Крупные города</b>                                                                  |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
| Воронеж                                                                                | 2-4<br>(3)   | 5-7<br>(6)   | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 4-5<br>(4,5) | 6-10<br>(8)    | 4-6<br>(5)                | 8-10<br>(9)    | 8-10<br>(9)       |
| Екатеринбург                                                                           | 4-6<br>(5)   | 6-10<br>(8)  | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)     | 4-6<br>(5)                | 9-11<br>(10)   | 9-12<br>(10,5)    |
| Краснодар                                                                              | 3-5<br>(4)   | 5-7<br>(6)   | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)    | 3-5<br>(4)   | 7-9<br>(8)     | 5-7<br>(6)                | 8-10<br>(9)    | 10-12<br>(11)     |
| Москва                                                                                 | 3-5<br>(4)   | 5-7<br>(6)   | 4-5<br>(4,5) | 7-9<br>(8)    | 5-6<br>(5,5) | 8-9<br>(8,5)   | 3-6<br>(4,5)              | 8-10<br>(9)    | 8-10<br>(9)       |
| Новосибирск                                                                            | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 4-7<br>(5,5)              | 9-12<br>(10,5) | 8-11<br>(9,5)     |
| Ростов-на-Дону                                                                         | 4-5<br>(4,5) | 5-7<br>(6)   | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)   | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5)  | 5-6<br>(5,5)              | 9-12<br>(10,5) | 10-12<br>(11)     |
| С.-Петербург                                                                           | 3-4<br>(3,5) | 5-6<br>(5,5) | 5-7<br>(6)   | 6-10<br>(8)   | 3-5<br>(4)   | 8-10<br>(9)    | 5-7<br>(6)                | 8-11<br>(9,5)  | 8-12<br>(10)      |
| Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.                                            | 4,0          | 6,4          | 4,1          | 7,3           | 4,6          | 8,3            | 5,4                       | 9,6            | 9,3               |
| <b>Средние города</b>                                                                  |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
| Владивосток                                                                            | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 3-7<br>(5)   | 6-10<br>(8)   | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5)  | 5-7<br>(6)                | 10-12<br>(11)  | 8-12<br>(10)      |
| Омск                                                                                   | 3-6<br>(4,5) | 5-7<br>(6)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-6<br>(5)   | 8-12<br>(10)   | 5-8<br>(6,5)              | 9-12<br>(10,5) | 10-12<br>(11)     |
| Севастополь                                                                            | 5-7<br>(6)   | 8-10<br>(9)  | -            | 6-8<br>(7)    | -            | 6-10<br>(8)    | -                         | 10-12<br>(11)  | 11-12<br>(11)     |
| Ставрополь                                                                             | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 6-8<br>(7)    | 5-7<br>(6)   | 7-10<br>(8,5)  | 4-8<br>(6)                | 10-12<br>(11)  | 9-12<br>(10,5)    |
| Тамбов                                                                                 | 4-7<br>(5,5) | 7-9<br>(8)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 5-7<br>(6)   | 9-11<br>(10)   | 6-8<br>(7)                | 8-11<br>(9,5)  | 10-13<br>(11,5)   |
| Тверь                                                                                  | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 5-8<br>(6,5)              | 10-12<br>(11)  | 10-11<br>(10,5)   |
| Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.                                            | 4,7          | 7,3          | 5,0          | 8,2           | 5,4          | 9,0            | 6,4                       | 10,7           | 10,8              |
| <b>Небольшие города и населенные пункты</b>                                            |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
| Московская область в ноябре 2020 г.                                                    | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)  | 4-8<br>(6)   | 10-12<br>(11) | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 6-8<br>(7)                | 10-14<br>(12)  | 10-12<br>(11)     |

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

### Выводы:

Земельные участки, предназначенные для комплексной застройки территорий городов, на свободном рынке не присутствуют. В основном на земельном рынке реализуются земли для индивидуального строительства. В Подольском районе земельные участки для индивидуальной застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 16 393– 394 957,98 руб./ сот.

Рынок малоэтажного жилья достаточно успешно развивается. В городе Подольск стоимость в домах новостройках в зависимости от класса составляет 90 000 -280 000 рублей за квадратный метр.

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 9000 – 13 000 рублей за квадратный метр в год..

Источники:

<http://www.joneslanglasalle.ru/Russia/RU-RU/Pages/ResearchFilter.aspx>

<http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>

[http://www.opin.ru/analytics/real\\_estate\\_market/resident\\_estate/new\\_buildings/2012/4.html](http://www.opin.ru/analytics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html)

Источники:

<http://www.joneslanglasalle.ru/Russia/RU-RU/Pages/ResearchFilter.aspx>

<http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>

[http://www.opin.ru/analytics/real\\_estate\\_market/resident\\_estate/new\\_buildings/2012/4.html](http://www.opin.ru/analytics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html)



### **3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

#### **3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

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

#### **3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

Земельные участки сами по себе не могут раскрыть свой экономический потенциал. Они предназначены для их использования с целью удовлетворения потребностей участников рынка. Поэтому законодательство и стандарты оценки предусматривают экономические подходы, базирующиеся на возможном использовании земельных участков.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов:

- полезности (способность удовлетворять потребности потенциального пользователя в течение определенного времени),
- спроса и предложения (стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей),
- замещения (рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение участка эквивалентной полезности),
- изменения (рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату),
- ожидания (рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него),
- наиболее эффективного использования (рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной).

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 выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

#### **Доходный подход**

В отчете был применен доходный подход на базе полученных количественных ценовых диапазонов предложений по продаже квартир новостроек, арендных ставок на рынке города, средних периодов реализации инвестиционных проектов по комплексной застройке территорий подобных объектов, диапазона цен строительства. Составлен поток доходов получаемый при застройке территории и путем дисконтирования получена величина рыночной стоимости земельного участка.

#### **Затратный подход**

Объектом оценки является земельный участок. В силу своей природы земельный участок не может быть создан человеком путем затрат на его создание. Затратный подход не применялся. Элементы затрат на освоение земельного участка учитывались в доходном подходе.

#### **Сравнительный подход**

Доступна информация о ценах продажи квартир в новостройках. Есть информация о доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом. Эта информация дала возможность использовать сравнительный подход методом распределения.

### **3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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 18% 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 18-35% (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 земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства.

Согласно заданию на оценку, объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 будет использован для комплексного освоения, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, со сроком реализации проекта 4 года. С учетом развития территории – малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка (от 3 до 7 этажей).

Согласно заданию на оценку, объект оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:963 50:27:0020806:964, полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению. Согласно заданию на оценку с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959,

Согласно письмам №1075,1076 справочная информация о земельных участках от 21 мая 2020 года земельные указанные земельные участки оценить, как зеленные массы (леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.

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

Согласно заданию на оценку, объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:957

Структурно-функциональную организацию районов малоэтажной застройки необходимо определять в зависимости от размеров застраиваемой территории и условий размещения в соответствии с РАСПОРЯЖЕНИЕМ от 10 января 2000 г. N 1 О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ТСН ПЗП-99 МО) –см. Приложение.

Основными видами жилых образований являются:

- жилой район (поселок) - площадь территории свыше 50 га;
- жилой комплекс (группа кварталов) - до 50 га, но не менее 10 га;
- квартал (группа участков) - до 10 га.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной и среднеэтажной застройки составляют низкой интенсивности равняется: Коэффициент плотности застройки 0,8 от общей площади согласно СНиП 2.07.01-89\* Приложение Г (обязательное).

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) к ТСН ПЗП-99 МО (Рекомендуемое)

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

В зависимости от размера участка, общей площади жилого дома, условий размещения застройки устанавливаются параметры плотности застройки.

Общая площадь земельного участка: 142 208 кв. м.

Согласно заданию на оценку, территория объекта оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 может использоваться только на 70% от общей площади.

Потенциальная используемая площадь согласно заданию на оценку составляет: 99 545,60 кв. м.

Общая жилая площадь при данной плотности застройки: 79 636,48 кв. м

Согласно заданию на оценку, объект оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:963 50:27:0020806:964, 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, заняты лесами. Все площади данных земельных участков будут использованы для организации зеленных масс (леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.

**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.

По своему местоположению и небольшой величине площади застройки данный участок используется для застройки домами эконом+.

Для определения наиболее эффективного использования рассмотрен рынок жилья и затраты на строительство разных категорий домов.

Анализ информации о продаже новостроек в подобных районах показал (раздел 3.3. данного отчета), что по стоимости 1 кв. м. их можно разделить на три класса. Данные о цене реализации квартир на дату оценки представлены в таблице 1.

Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2021 г.

**Таблица 4**

| Класс        | Диапазон стоимости 1 кв.м.,<br>руб./кв.м |
|--------------|------------------------------------------|
| Эконом       | 60 000-75 000                            |
| Эконом+      | 76 000-120 000                           |
| Бизнес-класс | От 120 000 – 190 000                     |

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня города Подольска лежит в диапазоне 6 000 – 8 200 рублей/метр в год. Эти величины принимаем для расчетов.

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 будут использованы три метода оценки земельного участка, основанные на остаточном принципе, критерии соотношения стоимости земельного участка и объекта в целом будут заложены в расчеты.

#### **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 с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 является использование его для застройки жилыми домами малоэтажной и среднеэтажной застройки, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 79 636,48 кв. м, жилых домов, а так же объектов инфраструктуры класса эконом+.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:963 50:27:0020806:964, 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, заняты лесами. Все площади данных земельных участков будут использованы для организации зеленых масс ( леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.

## **4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ**

### **4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Для определения методов расчета стоимости прав аренды, оцениваемого объекта Для определения методов расчета стоимости, оцениваемого объекта использовались МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ УТВЕРЖДЕННЫЕ распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р

#### **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 уравнивания 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.

*Для крупных участков, предназначенных для комплексной застройки, этот метод не применим. Во первых, каждый участок имеет свои особенности по обеспечению коммуникациями и объему социальных объектов строительства, что делает не возможным расчет поправочных коэффициентов. По этой же причине, на рынке отсутствуют предложения подобных объектов. Оценщик счел не возможным применение метода сравнительных продаж для оценки исследуемого объекта.*

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик счел не возможным применение этого метода , в связи с тем, что участок не застроен.

### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.



Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Оценщик счел возможным применить этот метод, при условии рассмотрения застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. настоящего отчета.

#### **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).

Оценщик отказался от применения этого метода, так как на рынке недвижимости отсутствует сегмент аренды свободных земельных участков и соответственно не возможно определить рыночный рентный доход от земельного участка.

#### **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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости 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).

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. настоящего отчета.

#### **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.

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. настоящего отчета.

#### **4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ**

При проведении оценки методами, построенными на остаточном принципе, необходимо иметь достоверные данные о следующих параметрах:

- ✓ распределения долей стоимости земельного участка и улучшений в создаваемом объекте ( $L$ ,  $B$ );
- ✓ коэффициента капитализации объекта ( $RO$ );
- ✓ коэффициента капитализации для инвестиций или здания ( $RB$ );
- ✓ коэффициента капитализации для земельного участка ( $RL$ );
- ✓ величине прибыли предпринимателя ( $ПП$ );

Исходя из экономической сущности указанных параметров, следует, что они отражают экономические факторы, определяющие инвестиционный климат при застройке территории.

Распределение долей стоимости земельного участка и улучшений отражает эффективность использования территории на основании известного в экономике закона уменьшения предельной производительности. Величина земельного участка для строительства определяется нормативными актами и строительными нормами и правилами. Земельный участок является

частью одного из факторов производства – территории застройки. А второй фактор производства – возводимое здание, регулируется субъектом инвестирования правилами застройки. Таким образом, величиной доли стоимости земельного участка в возводимом объекте недвижимости субъект инвестирования может регулировать эффективность застройки территории.

Коэффициенты капитализации по своей сущности отражают с одной стороны макроэкономическое состояние региона (величины безрисковой ставки и странового риска являются основой для их расчета), с другой стороны они включают риски ликвидности и доходности готовых объектов недвижимости определенного сегмента. При этом риски доходности и ликвидности зависят не только от функциональности объектов, но и от их класса.

Имея общую основу, коэффициенты капитализации объекта в целом, земельного участка и здания взаимосвязаны по известному в теории оценки недвижимости правилу инвестиционной группы, т.е. выполняется равенство  $R_o = R_b \cdot B + R_L \cdot L$ .

При анализе инвестиций в недвижимость величина прибыли предпринимателя применяется в качестве ставки дисконтирования (уравнивающей доходности) и её сущности, как внутренней нормы прибыли инвестиций.

На практике, при проведении оценки определение НЭИ проводится либо экспертным путем, либо только одним методом расчета нескольких вариантов использования земельного участка на основе средних показателей рынка недвижимости. Это приводит к неопределенности получаемых результатов и их субъективности.

Для оценки земельных участков по остаточному принципу в теории оценки недвижимости используются следующие методы:

- в сравнительном подходе – метод распределения; метод выделения и метод сравнения продаж;
- в доходном подходе – метод земельной ренты, метод продолжаемого использования; метод остатка для земли.

В каждом из трех подходов оценки основой для расчета используется тот или иной информационный базис. Для сравнительного подхода это рыночная информация по ценам продаж и арендным ставкам, для доходного – экономические показатели рынка определенного сегмента недвижимости, основой для затратного подхода является стоимость земельного участка и затраты на строительство определенного класса здания. Корректирующие коэффициенты в каждый из подходов могут рассчитываться с привлечением информационных показателей других подходов.

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

- в виде тренда цены продажи для объектов сравнения;
- в виде базы для расчета коэффициентов капитализации;
- в виде базы для расчета значения прибыли предпринимателя и цен на строительные материалы.

Однако применение методов оценки может ограничиваться отсутствием информации. Кроме этого определение стоимости отдельно каждым методом сопряжено с большим количеством неопределенности и субъективного видения оценщика.

Для проведения расчета мы выбираем три метода оценки, которые относятся к двум различным подходам, а именно: метод предполагаемого использования, метод распределения и метод остатка.

Метод распределения основан на определении доли стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости и выражается следующими формулами:

$V_L = L \cdot V_o$  – стоимость земельного участка;

$V_b = B \cdot V_o$  – стоимость улучшений.

Где:

$L$  – доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости;

$B$  – доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

$V_o$  – стоимость объекта недвижимости.

Определение величины доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом сопряжено с методами статистического анализа, а так как рынок недвижимости по существу несовершенен, то эта величина колеблется в достаточно большом диапазоне и можно говорить о приемлемом разбросе 5% только при условии выполнения принципа НЭИ. Поэтому на практике этот метод не применяется.

В методе остатка для земли используются экономические показатели, отражающие доходность объекта недвижимости в целом, экономический потенциал земельного участка, и доходность возведенного здания в процессе будущей эксплуатации. Этот метод выражается следующими формулами:

$$V_L = \frac{NOI_L}{R_L};$$

Где:

$NOI_L = R_O \cdot V_O - R_B \cdot V_B$  - чистый операционный доход от земельного участка;

$R_L$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$R_O$ - коэффициент капитализации объекта;

$V_O$  - стоимость объекта недвижимости;

$R_B$ - коэффициент капитализации для здания;

$V_B$ - стоимость здания;

Определение величин коэффициентов капитализации сопряжено с большим количеством неопределенности, тем более для оценки распределения коэффициента капитализации для объекта оценки на коэффициент земли и здания. Поэтому отдельно взятый метод остатка, сложен для практического применения.

Методы выделения и предполагаемого использования, в общем виде, позволяют определить стоимость земельного участка путем разницы стоимости объекта в целом и затрат на строительство с учетом прибыли предпринимателя и величины износа. При условии соответствия объекта оценки НЭИ (раздел 3.2) величина износа равна нулю. Этот метод выражается формулой:

$$V_L = V_O - V_B;$$

Где:

$V_L$  – стоимость земельного участка;

$V_O$ - стоимость объекта;

$V_B = (ПИ + КИ + ПП)$  - затраты на строительство (улучшений)

Где:

$ПИ$  – прямые издержки;

$КИ$  – косвенные издержки;

$ПП$  – прибыль предпринимателя.

В этом методе наибольшей неопределенностью обладает величина прибыли предпринимателя, которая используется при оценке стоимости здания (улучшения), т.к. она зависит не только от макроэкономических параметров, но и от соответствия функционального назначения здания местоположению, и состоянию данного сегмента рынка недвижимости.

Рассматриваемые три метода определяют одну и ту же величину стоимость земельного участка, при этом в расчете используется стоимость оцениваемого объекта. Исходя из принципа независимости полученной расчетной величины стоимости от применяемого метода, расчетные формулы можно приравнять друг к другу.

$$\left\{ \begin{array}{l} V_L = L * V_O \\ V_L = \frac{NOI_L}{R_L} \\ V_L = V_O - V_B; \end{array} \right. \quad (1)$$

В этом случае можно методом итерации определить экономические показатели, сложившиеся в сегменте рынка недвижимости, в который производятся инвестиции. Величины

потоков дохода изменяются в известном диапазоне, определенном рынком для конкретного участка и объектов застройки при заданном потоке затрат на строительство определенного класса недвижимости, достигнуть условия определения экономических параметров в диапазоне установленным рынком недвижимости. Изменение в заданных диапазонах величин коэффициентов капитализации, прибыли застройщика и долей распределения стоимости земельного участка и здания, находящихся в функциональной зависимости, приведут к равенству результатов стоимости земельного участка. Такой подход снижает неопределенность от включенных в расчет параметров и дает возможность обоснованно получить величину прибыли застройщика, которая является ставкой дисконтирования в доходном подходе.

### **Расчет коэффициента капитализации для объектов застройки**

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

В нашем случае мы используем ставку капитализации при расчете готовой жилой недвижимости, поэтому расчет ведется с условием законченного строительства.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет собой равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of},$$

гд

$Y_o$  - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

$Y_{of}$  - норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r,$$

гд

$Y_{on}$  - норма дохода на капитал;

$Y_{rf}$  - безрисковая ставка;

$Y_{fm}$  - премия за риск рынка недвижимости;

$Y_L$  - премия за риск ликвидности;

$Y_r$  - премия за риск управления недвижимостью.

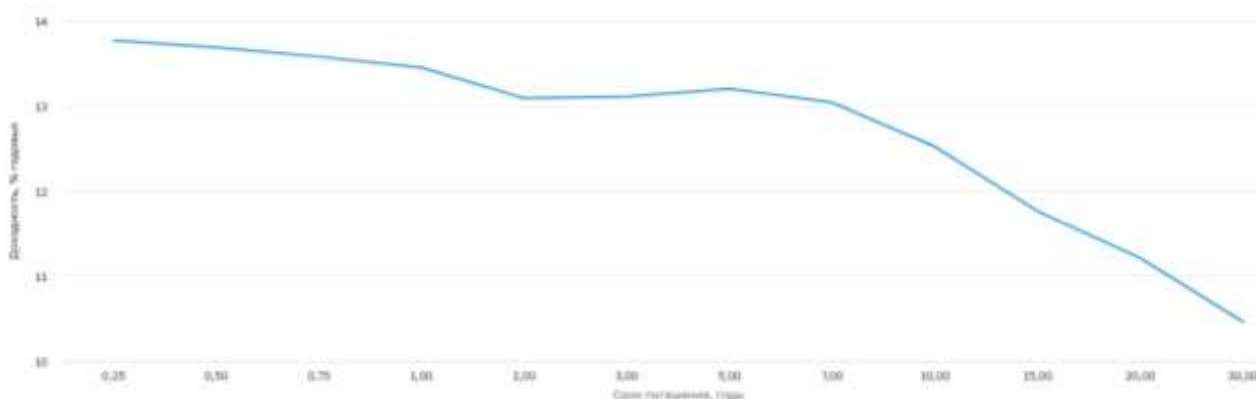
#### Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на срок до 30 лет, которая составляет 10,46% [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/?dateto=10.02.2020](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?dateto=10.02.2020)



### Кривая бескупонной доходности



на 20.03.2022

| Срок до погашения, лет | 0,25  | 0,50  | 0,75  | 1,00  | 2,00  | 3,00  | 5,00  | 7,00  | 10,00 | 15,00 | 20,00 | 30,00 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Доходность, % годовых  | 13,77 | 13,69 | 13,58 | 13,45 | 13,38 | 13,31 | 13,11 | 13,20 | 13,54 | 12,82 | 11,78 | 10,46 |

### Определение рисков

| Степень специализированности | Надбавка на инвестиционный менеджмент | Тип объекта                                                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Низкая                       | 0 – 1,5                               | Квартиры, офисы, склады, гаражи                                                               |
| Средняя                      | 1,5 – 3,5                             | Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство |
| Высокая                      | 3,5 – 5,0                             | Нефтебазы, турбазы, спортивные комплексы и т.п. объекты                                       |

Источник: <http://zdamsam.ru/a26458.html>

Премия за риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Для целей настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять величину риска управления недвижимостью в размере 1%.

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q},$$

где: П – премия за ликвидность;

R<sub>b</sub> - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 10,46%, а типичный срок реализации квартир составляет 2-7 месяцев, принимаем максимальное значение 7 месяцев, ввиду нестабильности в экономике, увеличения ключевой и ипотечной ставки и уменьшаемого спроса на жилье.

премия за риск ликвидности составила: (10,46\*7)/12=6,10% .

Таблица 1.4.1

## Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

| №<br>п/п | Наименование                 | Средние сроки экспозиции, мес. |             |                     |             |                     |             |             |                     |             |               |
|----------|------------------------------|--------------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|---------------|
|          |                              | 2020<br>но-<br>ябрь            | 2020<br>май | 2019<br>но-<br>ябрь | 2019<br>май | 2018<br>но-<br>ябрь | 2018<br>май | 2017<br>Май | 2016<br>но-<br>ябрь | 2016<br>май | 2015          |
|          | Квартиры                     |                                |             |                     |             |                     |             |             |                     |             |               |
| 1        | 1-комнатные квартиры         |                                |             |                     |             |                     |             |             |                     |             |               |
|          | Москва                       | 4...5                          | 5...7       | 3...4               | 3...5       | 3...5               | 2...5       | 2...4       | 3...5               | 3...6       | 1,5...3<br>,0 |
|          | Санкт-Петербург              | 3...6                          | 4...7       | 3...5               | 3...6       | 2...5               | 2...6       | 2...6       | 4...6               | 4,5...6     | 1,8...3<br>,5 |
|          | Екатеринбург                 | 3...5                          | 4...7       | 3...5               | 3...5       | 3...4               | 3...5       | 3...4       | 3...4               | 3...4,5     |               |
| 2        | 2-комнатные квартиры         |                                |             |                     |             |                     |             |             |                     |             |               |
|          | Москва                       | 2...4                          | 3...6       | 3...6               | 3...6       | 4...6               | 3...5       | 3...5       | 4...6               | 4,5...7     | 3...5         |
|          | Санкт-Петербург              | 3...6                          | 4...7       | 3...6               | 3...7       | 3...5               | 3...6       | 3...6       | 4...7               | 5...7       |               |
|          | Екатеринбург                 | 3...5                          | 4...7       | 3...7               | 3...7       | 4...5               | 3...5       | 4...6       | 4...6               | 4,5...7     |               |
| 3        | 3 и более-комнатные квартиры |                                |             |                     |             |                     |             |             |                     |             |               |
|          | Москва                       | 5...7                          | 6...8       | 5...8               | 6...1<br>0  | 6...8               | 6...9       | 5...6       | 6...7               | 6...8       | 4...7,5       |

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Для целей настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять величину риска управления недвижимостью в размере 0%.

#### Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

$$Sff = \frac{Y}{(1+Y)^k - 1},$$

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – безрисковая ставка – 10,46%

k – срок прогнозирования 4 года .

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 21,40%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:  $R = Y_{on} - \Delta * Sff$  где  $\Delta$  – изменение стоимости недвижимости произойдет через 4 года, на основании прогноза инфляции.

Последние данные по инфляции значатся от 28 февраля 2022 года. Ввиду, того что данных о бескупонной доходности облигации значатся по состоянию на 25.02.2022 года. То оценщик принял данные инфляции для расчетов до 28 февраля. Прогноз инфляции

**Таблица 5**

| Год      | Макс.  | Мин.   |
|----------|--------|--------|
| 2022     | 8,70%  | 6,90%  |
| 2023     | 6,90%  | 5,10%  |
| 2024     | 5,95%  | 5,05%  |
| 2025     | 5,45%  | 4,55%  |
| 2026     | 5,45%  | 4,55%  |
| $\Delta$ | 36,90% | 29,01% |

Источник: <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>

#### Расчет ставки капитализации

**Таблица 6**

| Наименование                            | Значение      |
|-----------------------------------------|---------------|
| Безрисковая ставка                      | 10,46%        |
| Премия за риск рынка недвижимости       | 1%            |
| Премия за риск управления недвижимостью | 0%            |
| Премия за риск ликвидности              | 6,10%         |
| <b>Ставка дохода на капитал</b>         | 17,56%        |
| $\Delta$                                | 29,01%-36,90% |
| <b>Фактор фонда возмещения</b>          | 21,40%        |
| <b>Норма возврата капитала</b>          | 6,21%-7,90%   |
| Ставка капитализации                    | 9,66%÷11,35%  |

Источник: расчет Оценщика

#### Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ)$$

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов.

Величина прибыли предпринимателя определена согласно данным СРД 27, 2020 г.

Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области

| №<br>п/п | Город, область,<br>местоположение<br>объекта                       | Тип<br>недвижимости                                    | Констр.<br>система<br>(КС),<br>класс | Рыночная прибыль предпри-<br>нимателя (ПП)/Внешний износ<br>% |                   |
|----------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|
|          |                                                                    |                                                        |                                      | Ноябрь<br>2019 г                                              | Ноябрь<br>2020 г. |
|          | Середина                                                           | Типовое жилье                                          | 4, «С, В»                            | 35-44                                                         | 37-42             |
| 12.      | Московская<br>область                                              |                                                        |                                      |                                                               |                   |
|          | 15-25 км от МКАД<br>(Рублево-Успенское и Но-<br>ворижское шоссе)   | Элитные загородные<br>владения по индив. про-<br>ектам | 1, 3                                 | 40                                                            | 41                |
|          | 40-50 км от МКАД (Рубле-<br>во-Успенское и Новориж-<br>ское шоссе) | Элитные загородные<br>владения по индив. про-<br>ектам | 1, 3                                 | 33                                                            | 35                |
|          | 20-40 км от МКАД                                                   | Типовые загор. влад. со-<br>врем. постройки            | 1, 7                                 | 31                                                            | 37                |
|          | 20-40 км от МКАД                                                   | Типовые загор. влад.<br>старой постройки               | 7                                    | 29                                                            | 31                |
|          | 50-60 км от МКАД                                                   | Типовые загор. влад. со-<br>врем. постройки            | 1                                    | 35                                                            | 38                |
|          | 60-70 км от МКАД                                                   | Типовые загор. влад. со-<br>врем. постройки            | 1                                    | 30                                                            | 31                |
|          | 20-40 км от МКАД                                                   | Типовое жилье                                          | 4, «С»                               | 22-29                                                         | 25-30             |

Учитывая местоположение объекта оценки (30-40 км. от МКАД), в данном сборнике эта величина дана для удаленности 20-40 км и составляет на 2020 год 25-30%.

Согласно Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 год. Полная версия. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки прибыль предпринимателя находится в диапазоне от 16,6-30,3%

### **Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов**

Таблица 186

| Класс объектов                | Среднее | Расширенный<br>интервал |       |
|-------------------------------|---------|-------------------------|-------|
| Многоквартирные жилые<br>дома | 23,5%   | 16,6%                   | 30,3% |

Так как расчеты стоимости объекта ведутся по инвестиционному методу, величина прибыли предпринимателя принимается за ставку дисконтирования.

Величина ставки дисконтирования находится в диапазоне от 16,6 до 30,3 %. Данные значения диапазона при ключевой ставки в районе 8,5% В связи с введенными санкциями и увеличением ключевой ставки прибыль предпринимателя будет больше. Ключевая ставка на дату оценки равна 20%.

#### **4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА**

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоэтажных жилых домов:

Диапазон величин затрат на строительство домов определялся по сборнику КО-ИНВЕСТ 2009 «Жилые дома», за аналог выбран объект класса конструктивной системы КС-1 стандарт, 16-х секционный дом серии 86 (стр.140-141) справочная стоимость 1 кв. м. составляет 22 313,53 рубля при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2009 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 115 за апрель 2021 года величина поправки на октябрь 2021 составляет  $10,755/5,072 = 2,120$ . Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 47 315,07 руб./кв. м., с учетом отделки.

Нужно произвести корректировку на общую площадь застройки.

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

Таблица 7

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

Общая площадь застройки аналога составляет: 3227 кв. м.

Общая площадь объектов оценки больше 40 000 кв. м.

Соотношение равно 40 000 кв. м./3227 кв. м.=12,4

Принимаем корректировку равную 0,93

Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 47 315,07 руб./кв. м., с учетом корректировки равен  $47\,315,07 \text{ руб./кв. м.} \times 0,93 = 44\,003,01$  рублей/кв. м.

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 3 504 244 825,80 до 4 205 093 790,97 рублей.

Исходя из характеристики проекта застройки, состояния рынка недвижимости для проведения расчетов были приняты следующие параметры:

Таблица 8

| №  | Наименование показателя                                   | Ед. изм.   | Количество                              | Источник получения данных                 |
|----|-----------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1  | Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке | Кв.м.      | 79 636,48                               | Анализ НЭИ                                |
| 2  | Разрешенная площадь для застройки                         | Кв.м.      | 99 545,60                               | Анализ НЭИ, данные заказчика              |
| 3  | Общая площадь земельного участка                          | Кв.м.      | 142 208                                 | Документы о собственности                 |
| 4  | Величина затрат на строительство жилых домов              | рубли      | от 3 504 244 825,80 до 4 205 093 790,97 | Расчеты оценщика                          |
| 5  | Цена продаж                                               | Руб./кв.м. | 120 000 – 13 000                        | Анализ рынка, расчеты оценщика            |
| 6  | Величина арендной ставки, готовых площадей                | Руб./кв.м. | 11 000-12 500                           | Анализ рынка, расчеты оценщика            |
| 7  | Затраты на благоустройство                                | Руб.       | 471 517 359,50                          | Приложение 1                              |
| 8  | Затраты на строительство школ                             | Руб.       | 352 691 056,28                          | Приложение 1                              |
| 9  | Затраты на строительство дошкольных учреждений            | Руб.       | 96 529 170,52                           | Приложение 1                              |
| 10 | Затраты на строительство инженерных коммуникаций          | Руб.       | 132 177 242,09                          | Приложение 1                              |
| 11 | Общий коэффициент капитализации                           | %          | 9,66%÷11,35%                            | Расчет оценщика                           |
| 12 | Прибыль предпринимателя                                   | %          | 16,6-30,3                               | Расчет оценщика по данным СРД 27, 2020 г. |

|    |                                                                                   |   |       |                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|---|-------|-------------------------------------------------|
| 13 | Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ | % | 18-35 | В соответствии с НЭИ и данными приложения [8,9] |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|---|-------|-------------------------------------------------|

Исходя из характеристики проекта застройки, состояния рынка недвижимости для проведения расчетов были приняты следующие параметры:

В связи с тем, что объект застройки сравнительно небольшой – 10 гектаров, сроки строительства и реализации проекта принимаем 4 года, средний срок реализации подобных объектов в Подмоскowie.

Согласно задания на оценку срок реализации данного проекта так же составляет 4 года. Реализация проекта начнется сразу вместе со строительством. В нулевом году инвестором планируется согласование проекта застройки. В нулевом и первом году идут затраты на строительство жилых домов, начиная с 1 года начнутся продажи жилых помещений. Одновременно со строительством домов будут построены инженерные коммуникации, сады и школы. Так же будет благоустроена вся территория

#### **Расчет доходов от продажи жилья**

Расчет доходов от продажи жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 4 года, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика продаж выбиралась исходя из данных полученных от риэлторов, занимающихся реализацией новостроек и собственного опыта оценщика. Кроме этого динамика продаж корректировалась при итерационном расчете. Величина стоимости реализованного жилья рассчитывалась путем умножения цены продажи на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена продажи устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

#### **Расчет доходов от аренды жилья**

Расчет доходов от аренды жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 4 года, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика аренды жилья совпадала с динамикой реализации жилья при продажах. Величина денежного потока от аренды рассчитывалась путем умножения цены аренды на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена аренды устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.



#### 4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

##### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Затраты принимались исходя из указанных показателей в разделе «Параметры, принятые для расчета». Длительность строительства принимается 2 года, средняя величина для подобных объектов. Срок полной реализации всех помещений и строительства составляет 4 года, что соответствует состоянию рынка и получен в процессе итерационного расчета стоимости земельного участка. Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации.

Доходы от продаж рассчитывались исходя из рыночной стоимости для подобных объектов, в соответствии с данными, приведенными в разделе анализ рынка и «Параметры, принятые для расчета».

По времени динамика продаж устанавливалась при расчете, исходя из среднерыночных данных 3 года, и совпадала с динамикой продаж принятой в методе распределения.

Справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, по ставке прибыли застройщика.

Ставка определялась из диапазона 16,6% - 30,3% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области при значении ключевой ставки в 8,5%. На данный момент в связи с введенными санкциями и увеличением ключевой ставки до 20% диапазон ставки дисконтирования выше, чем определенный ранее. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – выделения, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ключевой ставки ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 39,20%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

**Таблица 4.4. Расчет стоимости объекта оценки без учета затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

| Период, годы                                      | 0           | 1                | 2                 | 3                 | ИТОГО             |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Динамика продаж, %.                               | 0           | 10               | 35                | 55                | 100               |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0           | 995456000        | 3484096000        | 5475008000        | 9954560000        |
| <b>Выручка</b>                                    | <b>0</b>    | <b>995456000</b> | <b>3484096000</b> | <b>5475008000</b> | <b>9954560000</b> |
| Затраты на строительство, рубли                   | 1977632617  | 1 977 632 616,96 |                   |                   | 4177691117        |
| Ставка дисконтирования 39,20%                     |             |                  |                   |                   |                   |
| Коэффициент                                       | 1           | 0,84757938       | 0,608893232       | 0,437423299       |                   |
| NPV                                               | -2088845559 | - 926734443,6    | 2121442475        | 2394896062        | 1500758536        |

**Таблица 4.5. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

|                                                                             |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Затраты на благоустройство                                                  | 471 517 359,50                                |
| Затраты на строительство школ, рубли                                        | 352 691 056,28                                |
| Затраты на строительство детских садов, рубли                               | 96 529 170,52                                 |
| Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли                                 | 132 177 242,09                                |
| Общие затраты с учетом ПП (39,20%), рубли                                   | 1 465 657 441,12                              |
| Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли | 1500758536-1 465 657 441,12=<br>35 101 094,44 |

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА

Справедливая стоимость земельного участка получена путем капитализации доли чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок. Доля дохода определялась разницей между величиной дохода от объекта в целом и доходом, приходящемся на улучшения. Доход от объекта в целом определялся путем умножения ставки аренды за год на всю площадь. Доход на улучшения рассчитывался путем умножения величины затрат на коэффициент капитализации для улучшений. Коэффициенты капитализации определялись методом итерации в процессе проведения расчетов, и регулировался методом инвестиционной группы с учетом доли земельного участка в общей стоимости объекта. Разница этих величин определяет величину дохода, приходящуюся на земельный участок. Полученная таким образом величина капитализировалась по ставке капитализации для земельного участка и дисконтировалась по ставке дисконта применяемой в методах распределения и выделения.

Величины коэффициентов капитализации уточнялись из рассчитанного диапазона общего коэффициента капитализации  $9,66\% \div 11,35\%$  (п.4.2) в процессе итерационного решения пяти уравнений, с учетом долей распределения между стоимостями земельного участка и улучшений, полученного в методе распределения.

Величины коэффициентов капитализации установлены: для затрат на выполнение бизнес плана – 0,0982; для земельного участка -0,091; для улучшений общий коэффициент капитализации – 0,0101; соотношение долей 0,72 - 0,28.

Расчет приведен в таблице.

**Таблица 4.6. Расчет текущей стоимости денежного потока от аренды за один период**

| Период, годы                                                  | 0          | 1                  | 2                  | 3                  | ИТОГО              |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Динамика продаж, %                                            | 0          | 10                 | 35                 | 55                 | 100                |
| Денежный поток от аренды жилой площади, рубли                 | 0          | 97752186,47        | 342132652,6        | 537637025,6        | 977521864,7        |
| <b>Выручка</b>                                                | <b>0</b>   | <b>97752186,47</b> | <b>342132652,6</b> | <b>537637025,6</b> | <b>977521864,7</b> |
| Затраты на строительство, рубли                               | 2088845559 | 2088845559         |                    |                    | 4177691117         |
| Ставка дисконтирования 39,20%                                 |            |                    |                    |                    |                    |
| Коэффициент                                                   | 1,00       | 0,84757938         | 0,608893232        | 0,437423299        |                    |
| Текущая стоимость затрат на строительство, рубли              | 2088845559 | 1770462422         |                    |                    | 3859307981         |
| Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли |            | 82852737,56        | 208322256,8        | 235174961,5        | 526349955,8        |

В методе остатка для земли используются экономические показатели, отражающие доходность объекта недвижимости в целом, экономический потенциал земельного участка, и доходность возведенного здания в процессе будущей эксплуатации. Этот метод выражается следующими формулами:

$$V_L = \frac{NOI_L}{R_L};$$

Где:

$NOI_L = R_O \cdot V_O - R_B \cdot V_B$  - чистый операционный доход от земельного участка;

$R_L$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$R_O$ - коэффициент капитализации объекта;

$V_O$  - стоимость объекта недвижимости;

$R_B$ - коэффициент капитализации для здания;

$V_B$ - стоимость здания;

При расчете текущей стоимости денежного потока от аренды получена величина, отражающая приведенный денежный поток от аренды всего комплекса за один период, так как при расчете учитывались потоки от реализованного жилья без нарастающего итога.

Величина затрат на строительства зданий составляет 3859307981 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении пяти уравнений из диапазона от 3 504 244 825,80 до 4 205 093 790,97 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина  $R_O \cdot V_O$  совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 526349955,8 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 3 859 307 981 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$$C_z = (526349955,8 - 3859307981 \cdot 0,0101) / 0,091 = 1\,500\,657\,689,44 \text{ рублей}$$

**Таблица 4.7. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

|                                                       |                                                        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Затраты на благоустройство                            | 471 517 359,50                                         |
| Затраты на строительство школ, рубли                  | 352 691 056,28                                         |
| Затраты на строительство детских садов, рубли         | 96 529 170,52                                          |
| Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли           | 132 177 242,09                                         |
| Общие затраты с учетом ПП (39,20%), рубли             | 1 465 657 441,12                                       |
| Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли | 1 500 657 689,44 - 1 465 657 441,12 =<br>35 000 248,31 |

## 4.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, полученных от продажи построенных жилых помещений, по стоимости принятым при расчете методом предполагаемого использования. Дисконтирование проводилось по ставке прибыли застройщика. Ставка определялась из диапазона 16,6% - 30,3% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области при значении ключевой ставки в 8,5%. На данный момент в связи с введенными санкциями и увеличением ключевой ставки до 20% диапазон ставки дисконтирования выше, чем определенный ранее. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – выделения, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ключевой ставки ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 39,20%.. Доля стоимости земельного участка составила 28%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 18-35%, в соответствии с НЭИ см.раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений.

Результаты расчета приведены в таблице:

**Таблица 4.8. Расчет стоимости застроенного объекта без учета затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

| Период, годы                                      | 0        | 1                     | 2                       | 3                       | ИТОГО                   |
|---------------------------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Динамика продаж, %                                | 0        | 10,00                 | 35,00                   | 55,00                   | 100                     |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0        | 995 456 000,00        | 3 484 096 000,00        | 5 475 008 000,00        | 9 954 560 000,00        |
| <b>Выручка</b>                                    | <b>0</b> | <b>995 456 000,00</b> | <b>3 484 096 000,00</b> | <b>5 475 008 000,00</b> | <b>9 954 560 000,00</b> |
| Ставка дисконтирования 39,20%                     |          |                       |                         |                         |                         |
| Коэффициент                                       | 1,00     | 0,84757938            | 0,60889323              | 0,43742330              |                         |
| <b>NPV</b>                                        | <b>0</b> | <b>843 727 978,83</b> | <b>2 121 442 475,50</b> | <b>2 394 896 062,24</b> | <b>5 360 066 516,56</b> |

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 5 360 066 516,56 рубля. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 28% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка  $5\,360\,066\,516,56 \cdot 0,28 = 1\,500\,818\,624,64$  рублей

**Таблица 4.9. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

|                                                             |                                                               |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Затраты на благоустройство                                  | 471 517 359,50                                                |
| Затраты на строительство школ, рубли                        | 352 691 056,28                                                |
| Затраты на строительство детских садов, рубли               | 96 529 170,52                                                 |
| Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли                 | 132 177 242,09                                                |
| Общие затраты с учетом ПП (39,20%), рубли                   | 1 465 657 441,12                                              |
| Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли | $1\,500\,818\,624,64 - 1\,465\,657\,441,12 = 35\,161\,183,51$ |

### Согласование результатов

В п.п.4.2-4.4 была рассчитана стоимость оцениваемого земельного участка, при условии, что необходимые инженерные сооружения подведены к пятну застройки, в расчетах затрат не учитывались расходы на подведение коммуникации, этом случае стоимость земельного участка была сопоставима с введенной кадастровой стоимостью.

Общая площадь земельного участка под застройкой составляет: 142 208,00 кв. м.

Получены следующие результаты:

| ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ<br>ОЦЕНКИ             | Вес  | ПОЛУЧЕННЫЙ<br>РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ) | Справедливая<br>стоимость 1 кв. м, , руб. |
|----------------------------------------|------|---------------------------------|-------------------------------------------|
| ДОХОДНЫЙ ПОДХОД                        |      |                                 |                                           |
| Метод предполагаемого<br>использования | 0,33 | 35 101 094,44 рублей            | 246,83р.                                  |
| Метод остатка                          | 0,33 | 35 000 248,31 рублей.           | 246,12р.                                  |
| СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД                   |      |                                 |                                           |
| Метод распределения                    | 0,33 | 35 161 183,51 рублей.           | 247,25р.                                  |

#### **Расчет справедливой стоимости земельных участков , предназначенных для организации подъездных путей и лесного массива по результатам Метод распределения.**

Оцениваемые земельные участки будут использоваться для организации подъездных путей и лесного массива, для других двух земельных участков. Это так называемые обеспечивающие земельные участки. Справедливая стоимость 1 кв. м. основного земельного участка составляет: 247,25 руб./кв.м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера<sup>9</sup>, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Согласно *Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки*

#### **10.10. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков**

Для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к подобным объектам на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации.

<sup>9</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 113

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под ИЖС                                                                                                                                                                                                                   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 1,22             | 1,20                   | 1,23 |

Наличие возле основного участка, вспомогательных участков с лесным массивом или если на них располагаются дороги и проезды добавляет к стоимости основных участков 22%.

Стоимость вспомогательных земельных участков составляет 22% от стоимости основных участков, так как благодаря им увеличивается привлекательность основных участков. А сами по себе земли под лесами, проездами и дорогами ценности не имеют.

Принимаем среднее значение между 25% и 22%. Которое составляет: 23,5%

Учитывая изложенное, стоимость 1 кв. м. оцениваемых земельных участков по методу распределения составляет :  $247,25 \cdot 0,235 = 58,10$  руб./кв.м.

Расчет представлен в таблице:

| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость 1 кв. м./руб. | Справедливая стоимость участка, руб. |
|-------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | д. Пузиково    | 142 208        | 247,25                               | 35 160 928,00                        |
| 50:27:0020806:964 | д. Пузиково    | 508            | 58,10                                | 29 514,80                            |
| 50:27:0020806:960 | д. Пузиково    | 330            | 58,10                                | 19 173,00                            |
| 50:27:0020806:959 | д. Пузиково    | 616            | 58,10                                | 35 789,60                            |
| 50:27:0020806:958 | д. Пузиково    | 2830           | 58,10                                | 164 423,00                           |
| 50:27:0020806:956 | д. Пузиково    | 153            | 58,10                                | 8 889,30                             |
| 50:27:0020806:963 | д. Пузиково    | 23             | 58,10                                | 1 336,30                             |
| ИТОГО             |                |                |                                      | 35 420 054,00                        |

**Расчет справедливой стоимости земельных участков , предназначенных для организации подъездных путей и лесного массива по результатам Метод остатка.**

Оцениваемые земельные участки будут использоваться для организации подъездных путей и лесного массива, для других двух земельных участков. Это так называемые обеспечивающие земельные участки. Справедливая стоимость 1 кв. м. основного земельного участка составляет: 246,12 руб./кв. м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера<sup>10</sup>, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Согласно *Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки*

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



#### 10.10. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к подобным объектам на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации.

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

Таблица 113

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под ИЖС                                                                                                                                                                                                                   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 1,22             | 1,20                   | 1,23 |

Наличие возле основного участка, вспомогательных участков с лесным массивом или если на них располагаются дороги и проезды добавляет к стоимости основных участков 22%.

Стоимость вспомогательных земельных участков составляет 22% от стоимости основных участков, так как благодаря им увеличивается привлекательность основных участков. А сами по себе земли под лесами, проездами и дорогами ценности не имеют.

Принимаем среднее значение между 25% и 22%. Которое составляет: 23,5%

Учитывая изложенное, стоимость 1 кв. м. оцениваемых земельных участков по методу остатка составляет :  $246,12 \cdot 0,235 = 57,84$  руб./кв. м.

Расчет представлен в таблице:

| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость 1 кв. м./руб. | Справедливая стоимость участка, руб. |
|-------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | д. Пузиково    | 142 208        | 246,12                               | 35 000 232,96                        |
| 50:27:0020806:964 | д. Пузиково    | 508            | 57,84                                | 29 382,72                            |
| 50:27:0020806:960 | д. Пузиково    | 330            | 57,84                                | 19 087,20                            |
| 50:27:0020806:959 | д. Пузиково    | 616            | 57,84                                | 35 629,44                            |
| 50:27:0020806:958 | д. Пузиково    | 2830           | 57,84                                | 163 687,20                           |
| 50:27:0020806:956 | д. Пузиково    | 153            | 57,84                                | 8 849,52                             |
| 50:27:0020806:963 | д. Пузиково    | 23             | 57,84                                | 1 330,32                             |
| ИТОГО             |                |                |                                      | 35 258 199,36                        |

## Расчет справедливой стоимости земельных участков , предназначенных для организации подъездных путей и лесного массива по результатам Метод предполагаемого использования.

Оцениваемые земельные участки будут использоваться для организации подъездных путей и лесного массива, для других двух земельных участков. Это так называемые обеспечивающие земельные участки. Справедливая стоимость 1 кв. м. основного земельного участка составляет: 246,83 руб./кв. м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера<sup>11</sup>, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Согласно *Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки*

### 10.10. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к подобным объектам на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации.

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

Таблица 113

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под ИЖС                                                                                                                                                                                                                   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 1,22             | 1,20                   | 1,23 |

Наличие возле основного участка, вспомогательных участков с лесным массивом или если на них располагаются дороги и проезды добавляет к стоимости основных участков 22%.

Стоимость вспомогательных земельных участков составляет 22% от стоимости основных участков, так как благодаря им увеличивается привлекательность основных участков. А сами по себе земли под лесами, проездами и дорогами ценности не имеют.

Принимаем среднее значение между 25% и 22%. Которое составляет: 23,5%

Учитывая изложенное, стоимость 1 кв.м. оцениваемых земельных участков по методу предполагаемого использования составляет :  $246,83 * 0,235 = 58,01$  руб./кв.м.

<sup>11</sup> Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

Расчет представлен в таблице:

| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость 1 кв. м./руб. | Справедливая стоимость участка, руб. |
|-------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | д. Пузиково    | 142 208        | 246,83                               | 35 101 200,64                        |
| 50:27:0020806:964 | д. Пузиково    | 508            | 58,01                                | 29 469,08                            |
| 50:27:0020806:960 | д. Пузиково    | 330            | 58,01                                | 19 143,30                            |
| 50:27:0020806:959 | д. Пузиково    | 616            | 58,01                                | 35 734,16                            |
| 50:27:0020806:958 | д. Пузиково    | 2830           | 58,01                                | 164 168,30                           |
| 50:27:0020806:956 | д. Пузиково    | 153            | 58,01                                | 8 875,53                             |
| 50:27:0020806:963 | д. Пузиково    | 23             | 58,01                                | 1 334,23                             |
| ИТОГО             |                |                |                                      | 35 359 925,24                        |

Итого справедливая стоимость всех оцениваемых земельных участков составит: 35 351 000 рублей

| Кадастровый №     | Справедливая стоимость участка по методу распределения, руб. | Справедливая стоимость участка по методу остатка, руб. | Справедливая стоимость участка по методу предполагаемого использования, руб. | Справедливая стоимость участка, руб. | Стоимость участка округленно, руб. |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | 35 160 928,00                                                | 35 000 232,96                                          | 35 101 200,64                                                                | 35 087 453,87                        | 35 090 000                         |
| 50:27:0020806:964 | 29 514,80                                                    | 29 382,72                                              | 29 469,08                                                                    | 29 455,53                            | 30 000                             |
| 50:27:0020806:960 | 19 173,00                                                    | 19 087,20                                              | 19 143,30                                                                    | 19 134,50                            | 20 000                             |
| 50:27:0020806:959 | 35 789,60                                                    | 35 629,44                                              | 35 734,16                                                                    | 35 717,73                            | 40 000                             |
| 50:27:0020806:958 | 164 423,00                                                   | 163 687,20                                             | 164 168,30                                                                   | 164 092,83                           | 160 000                            |
| 50:27:0020806:956 | 8 889,30                                                     | 8 849,52                                               | 8 875,53                                                                     | 8 871,45                             | 10 000                             |
| 50:27:0020806:963 | 1 336,30                                                     | 1 330,32                                               | 1 334,23                                                                     | 1 333,62                             | 1 000                              |
| ИТОГО             | 35 420 054,00                                                | 35 258 199,36                                          | 35 359 925,24                                                                | 35 346 059,53                        | 35 351 000                         |

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы

| ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ                                                               | Вес  | ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|
| <b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>                                                                |      |                              |
| Метод предполагаемого использования                                                   | 0,33 | 35 359 925,24 рублей         |
| Метод остатка                                                                         | 0,33 | 35 258 199,36 рублей.        |
| <b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>                                                           |      |                              |
| Метод распределения                                                                   | 0,33 | 35 420 054,00 рублей.        |
| Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки                      |      | 35 346 059,53 рублей         |
| Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления: |      | 35 351 000 рублей            |

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке земельных участков практически не применяется.

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

**Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования каждого земельного участка, справедливая стоимость с учетом округления составляет:**

**35 351 000**

**(Тридцать пять миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей. без учета НДС<sup>12</sup>**

**В том числе**

| Кадастровый №     | Ближайший н. п. | Площадь, кв. м. | Стоимость участка округленно, руб. |
|-------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | д. Пузиково     | 142 208         | 35 090 000                         |
| 50:27:0020806:964 | д. Пузиково     | 508             | 30 000                             |
| 50:27:0020806:960 | д. Пузиково     | 330             | 20 000                             |
| 50:27:0020806:959 | д. Пузиково     | 616             | 40 000                             |
| 50:27:0020806:958 | д. Пузиково     | 2830            | 160 000                            |
| 50:27:0020806:956 | д. Пузиково     | 153             | 10 000                             |
| 50:27:0020806:963 | д. Пузиково     | 23              | 1 000                              |
| <b>ИТОГО</b>      |                 |                 | <b>35 351 000</b>                  |

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости 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, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы

<sup>12</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, предполагающей оплату в не денежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

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

## **6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

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

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

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

### **6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

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



## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо

замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

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

### Приложение №1 Данные для расчета

- Общая площадь: 142 208 кв.м.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 79 636,48 кв.м. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),  $\text{коэф}=0,8$
- Обеспеченность жильем =  $35 \text{ м}^2/\text{чел.}$  (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 2275 чел.
- Кол-во мест в школах – 341 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 91 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- $S_{\text{участков школ.}} = 12\,200 \text{ кв.м.}$  ( $50 \text{ м}^2/\text{чел}$  при вместимости 40-400 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- $S_{\text{участков ДДУ.}} = 2\,600 \text{ кв.м.}$  ( $40 \text{ м}^2/\text{чел}$  при вместимости <100 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

| Расчёт стоимости освоение участков                                                                                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Озеленение и благоустройство                                                                                                              |  |
| Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012                                                                                         |  |
| Озеленение табл. 17-03-006                                                                                                                |  |
| Благоустройство табл. 16-02-004 ; 16-02-005                                                                                               |  |
| Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой застройки (Поливаново) в процентном отношении от общей площади участка. |  |
| Озеленение - 45% , Дорожное покрытие - 17% , Покрытие автостоянок - 4,7% ,                                                                |  |
| тротуары - 7,5%                                                                                                                           |  |
| Общая площадь (142 208)                                                                                                                   |  |
| индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3 кв.2021 $\text{г}=10,755/6,127=1,755345193$                                                      |  |
| (справочник КО-Инвест выпуск 115 апрель 2021))                                                                                            |  |
| Озеленение - 63 993,6м <sup>2</sup>                                                                                                       |  |
| на 100м <sup>2</sup> 175730 руб * 63993,6 м <sup>2</sup> /100 м <sup>2</sup> * 1,755345193 * 1,2 = 236 878 820,47 руб                     |  |
|                                                                                                                                           |  |
| Дорожное покрытие 24 175,36 м <sup>2</sup> (асфальтобетонное покрытие по песчаной подготовке и бетонному основанию)                       |  |
|                                                                                                                                           |  |
| на 1м <sup>2</sup> 6500руб * 24 175,36 м <sup>2</sup> = 157 139 840 руб                                                                   |  |
| Автостоянки 6683,78 м <sup>2</sup> на 1м <sup>2</sup>                                                                                     |  |
| 5500руб x 6683,78 = 36 760 790 руб                                                                                                        |  |
|                                                                                                                                           |  |
| Тротуары - 10665,6 м <sup>2</sup>                                                                                                         |  |
| 50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие                                                                                    |  |

50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие  
на 100м<sup>2</sup> / (149270 x 10665,6 м<sup>2</sup>/(100\*2 м<sup>2</sup>)+ (213390 x 10665,6 /(100\*2 м<sup>2</sup>)/ x  
1,755345193 x 1,2 = 40 737 909,02 руб.

**Итого Благоустройство: 471 517 359,50 рублей**

|                                                                                          |                |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--|--|--|
| <b>Расчёт выполнен по государственным сметным нормативам НЦС 81-02-2012</b>              |                |  |  |  |
| Утверждённым приказом министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2011г за №643 |                |  |  |  |
| Обоснование расчета                                                                      | табл.14-09-002 |  |  |  |
| Водоснабжение Прокладка сети (измеритель на 1км)                                         |                |  |  |  |
| 2диаметра 225мм - 4 812 350 x 2км x1,48 x1,15* 1,755345193 x1,2 = 34 505 675,81 руб.     |                |  |  |  |

|                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| к=1,48 т.ч. п.18 - для двух труб в одной траншее                                                                                                                                                              |
| К=1,15 - дополнительные затраты по подготовке территории строительства, особые условия производства работ (удаление от существующей инфраструктуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах) |
| индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3 кв.2021 г=10,755/6,127=1,755345193 (справочник КО-Инвест выпуск 115 апрель 2021))                                                                                    |
| К=1,2 - налог на добавленную стоимость (НДС не учтён в расценках)                                                                                                                                             |
| Водоотведение табл.14-10-002 (напорные сети с двумя КНС)                                                                                                                                                      |

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| 4319105x2x1,48x 1,755345193 x1,15x1,2 = 30 968 993,72 рублей             |
| Газоснабжение табл.15-02-003 (2,5км-диам.315мм) + ГРПБ                   |
| (2714730x2,5)x1,15x 1,755345193 x1,2+/2 000 000ГРПБ/= 18 440 244,49 руб. |

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150руб/квт                              |
| 1125м <sup>3</sup> /час = 11250квт x 150руб = 1 687 500руб               |
| Электроснабжение табл.12-01-005                                          |
| (2201730x1,5кмx1,15x 1,755345193 x1,2)+ТП 4 999 700 = 12 999 828,08 руб  |
| Получение ТУ 17000 руб/квт стоимость от энергоснабжающих служб Моск.обл. |
| 17 000р/квт x 1975квт = 33 575 000 руб                                   |
| <b>Всего инженерные сети с учетом проектных работ 132 177 242,09 руб</b> |
| <b>Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место</b>           |
| Детский сад на 100 мест - 705 020 руб - 1место                           |
| <b>Итого: 705 020*1,755345193 *1,2* 65= 96 529 170,52 руб</b>            |
| <b>Общеобразовательные учреждения</b>                                    |
| Школа на 244 мест - 686 216руб 1место (раздел 2)                         |
| <b>Итого: 686 216* 1,755345193 *1,2* 244 = 352 691 056,28 руб</b>        |

## 2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТИЦИОН

49

## 2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

| Дата введения сметных цен, период | Центральный федеральный округ |                  |                      |                     |          |                    |                    |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|----------|--------------------|--------------------|
|                                   | Белгородская область          | Брянская область | Владимирская область | Воронежская область | г.Москва | Московская область | Ивановская область |
| 01.01.1984                        | 0,06727                       | 0,06360          | 0,05984              | 0,06063             | 0,04517  | 0,04989            | 0,06691            |
| 01.01.1991                        | 0,10889                       | 0,10364          | 0,09699              | 0,09882             | 0,07306  | 0,08096            | 0,10914            |
| декабрь 1999 г.                   | 1,000                         | 1,000            | 1,000                | 1,000               | 1,000    | 1,000              | 1,000              |
| 2000 г.                           | 1,138                         | 1,227            | 1,118                | 1,218               | 1,134    | 1,074              | 1,189              |
| 2001 г.                           | 1,370                         | 1,528            | 1,444                | 1,475               | 1,510    | 1,355              | 1,472              |
| 2002 г.                           | 1,686                         | 1,739            | 1,781                | 1,727               | 1,789    | 1,662              | 1,765              |
| 2003 г.                           | 2,011                         | 1,965            | 2,099                | 2,027               | 2,087    | 1,937              | 2,093              |
| 2004 г.                           | 2,330                         | 2,239            | 2,462                | 2,376               | 2,388    | 2,229              | 2,431              |
| 2005 г.                           | 2,769                         | 2,617            | 2,892                | 2,793               | 2,781    | 2,616              | 2,901              |
| 2006 г.                           | 3,451                         | 3,255            | 3,495                | 3,169               | 3,427    | 3,235              | 3,604              |
| 2007 г.                           | 4,099                         | 3,830            | 4,107                | 3,969               | 4,031    | 3,787              | 4,265              |
| 2008 г.                           | 4,898                         | 4,564            | 4,859                | 4,716               | 4,753    | 4,552              | 5,068              |
| 2009 г.                           | 5,286                         | 4,867            | 5,225                | 5,110               | 5,238    | 5,077              | 5,360              |
| 2010 г.                           | 6,950                         | 5,200            | 5,424                | 5,682               | 6,874    | 6,016              | 5,151              |
| 2011 г.                           | 6,986                         | 5,413            | 5,993                | 6,212               | 7,536    | 6,127              | 6,341              |
| 2012 г.                           | 7,641                         | 6,535            | 6,583                | 7,297               | 9,454    | 6,873              | 7,194              |
| 2013 г.                           | 8,871                         | 7,811            | 7,349                | 8,233               | 10,173   | 7,314              | 8,111              |
| 2014 г.                           | 9,565                         | 8,218            | 7,848                | 8,418               | 10,369   | 7,758              | 8,821              |
| 2015 г.                           | 9,485                         | 8,127            | 8,409                | 8,581               | 10,028   | 7,953              | 9,087              |
| 2016 г.                           | 9,708                         | 8,240            | 8,850                | 8,821               | 10,230   | 8,358              | 9,471              |
| 2017 г.                           | 10,202                        | 8,454            | 9,395                | 9,387               | 10,489   | 9,120              | 10,121             |
| 2018 г.                           | 10,857                        | 8,751            | 9,995                | 10,030              | 11,235   | 9,738              | 10,460             |
| 2019 г.                           | 11,214                        | 9,005            | 10,299               | 10,285              | 11,434   | 10,097             | 10,724             |
| 2020 г.                           | 11,595                        | 9,291            | 10,539               | 10,560              | 11,658   | 10,465             | 11,005             |
| 1-й кв.                           | 11,452                        | 9,178            | 10,457               | 10,476              | 11,532   | 10,311             | 10,910             |
| 2-й кв.                           | 11,552                        | 9,267            | 10,521               | 10,536              | 11,610   | 10,425             | 10,990             |
| 3-й кв.                           | 11,664                        | 9,341            | 10,570               | 10,593              | 11,722   | 10,540             | 11,039             |
| 4-й кв.                           | 11,711                        | 9,380            | 10,608               | 10,635              | 11,768   | 10,585             | 11,082             |
| 2021 г.                           |                               |                  |                      |                     |          |                    |                    |
| январь                            | 11,749                        | 9,416            | 10,644               | 10,670              | 11,794   | 10,624             | 11,125             |
| февраль                           | 11,777                        | 9,437            | 10,662               | 10,690              | 11,812   | 10,650             | 11,147             |
| март                              | 11,806                        | 9,458            | 10,680               | 10,710              | 11,830   | 10,677             | 11,167             |
| 1-й кв.                           | 11,777                        | 9,437            | 10,662               | 10,690              | 11,812   | 10,650             | 11,147             |
| 2-й кв.                           |                               |                  |                      |                     |          |                    |                    |
| 3-й кв.                           |                               |                  |                      |                     |          |                    |                    |
| 4-й кв.                           |                               |                  |                      |                     |          |                    |                    |
| 2021 г. ПРОГНОЗ                   |                               |                  |                      |                     |          |                    |                    |
| апрель                            | 11,833                        | 9,480            | 10,700               | 10,731              | 11,846   | 10,703             | 11,192             |
| май                               | 11,860                        | 9,501            | 10,720               | 10,752              | 11,862   | 10,729             | 11,215             |
| июнь                              | 11,887                        | 9,523            | 10,740               | 10,773              | 11,878   | 10,755             | 11,240             |

| Дата введения сметных цен, период | Центральный федеральный округ |                     |                 |                  |                   |                   |                    |
|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                   | Калужская область             | Костромская область | Курская область | Липецкая область | Орловская область | Рязанская область | Смоленская область |
| 01.01.1984                        | 0,06329                       | 0,05982             | 0,05966         | 0,07056          | 0,05922           | 0,05985           | 0,05812            |
| 01.01.1991                        | 0,10283                       | 0,09762             | 0,09702         | 0,11442          | 0,09592           | 0,09766           | 0,09441            |
| декабрь 1999 г.                   | 1,000                         | 1,000               | 1,000           | 1,000            | 1,000             | 1,000             | 1,000              |
| 2000 г.                           | 1,222                         | 1,114               | 1,114           | 1,188            | 1,240             | 1,178             | 1,118              |
| 2001 г.                           | 1,419                         | 1,481               | 1,438           | 1,471            | 1,618             | 1,459             | 1,400              |
| 2002 г.                           | 1,736                         | 1,772               | 1,682           | 1,773            | 1,956             | 1,769             | 1,732              |
| 2003 г.                           | 2,103                         | 2,078               | 1,939           | 2,101            | 2,287             | 2,075             | 2,097              |
| 2004 г.                           | 2,494                         | 2,437               | 2,184           | 2,481            | 2,596             | 2,415             | 2,473              |
| 2005 г.                           | 2,946                         | 2,850               | 2,519           | 2,970            | 2,976             | 2,850             | 2,941              |
| 2006 г.                           | 3,658                         | 3,433               | 3,103           | 3,706            | 3,589             | 3,502             | 3,661              |
| 2007 г.                           | 4,327                         | 4,015               | 3,658           | 4,353            | 4,162             | 3,991             | 4,321              |
| 2008 г.                           | 5,155                         | 4,777               | 4,349           | 5,181            | 4,928             | 4,722             | 5,115              |
| 2009 г.                           | 5,780                         | 5,064               | 4,910           | 5,618            | 5,320             | 5,055             | 5,406              |
| 2010 г.                           | 5,737                         | 5,097               | 5,075           | 6,539            | 6,208             | 5,444             | 6,037              |
| 2011 г.                           | 6,595                         | 5,053               | 5,077           | 6,539            | 6,466             | 5,940             | 6,208              |
| 2012 г.                           | 7,581                         | 5,708               | 6,185           | 7,798            | 7,466             | 7,028             | 7,116              |
| 2013 г.                           | 8,465                         | 6,789               | 7,681           | 8,160            | 8,249             | 7,265             | 8,079              |
| 2014 г.                           | 8,689                         | 6,956               | 8,056           | 8,340            | 8,642             | 7,529             | 8,581              |
| 2015 г.                           | 8,815                         | 7,028               | 8,059           | 8,614            | 8,408             | 7,783             | 8,272              |
| 2016 г.                           | 8,985                         | 7,141               | 8,232           | 8,966            | 8,784             | 8,181             | 8,386              |
| 2017 г.                           | 9,560                         | 7,287               | 8,765           | 9,827            | 9,035             | 8,499             | 9,584              |
| 2018 г.                           | 10,221                        | 7,445               | 9,225           | 10,414           | 9,125             | 8,845             | 9,787              |
| 2019 г.                           | 10,581                        | 7,728               | 9,565           | 10,800           | 9,377             | 9,131             | 9,987              |
| 2020 г.                           | 11,001                        | 8,018               | 9,909           | 11,150           | 9,678             | 9,414             | 9,353              |
| 1-й кв.                           | 10,817                        | 7,905               | 9,785           | 11,022           | 9,555             | 9,307             | 9,263              |
| 2-й кв.                           | 10,949                        | 7,986               | 9,873           | 11,108           | 9,644             | 9,381             | 9,327              |
| 3-й кв.                           | 11,096                        | 8,072               | 9,967           | 11,212           | 9,736             | 9,465             | 9,393              |
| 4-й кв.                           | 11,140                        | 8,106               | 10,008          | 11,257           | 9,775             | 9,503             | 9,431              |
| 2021 г.                           |                               |                     |                 |                  |                   |                   |                    |
| январь                            | 11,182                        | 8,131               | 10,044          | 11,300           | 9,811             | 9,536             | 9,465              |
| февраль                           | 11,213                        | 8,153               | 10,071          | 11,328           | 9,834             | 9,557             | 9,485              |
| март                              | 11,244                        | 8,175               | 10,098          | 11,355           | 9,858             | 9,578             | 9,506              |
| 1-й кв.                           | 11,213                        | 8,153               | 10,071          | 11,328           | 9,834             | 9,557             | 9,485              |
| 2-й кв.                           |                               |                     |                 |                  |                   |                   |                    |
| 3-й кв.                           |                               |                     |                 |                  |                   |                   |                    |
| 4-й кв.                           |                               |                     |                 |                  |                   |                   |                    |
| 2021 г. ПРОГНОЗ                   |                               |                     |                 |                  |                   |                   |                    |
| апрель                            | 11,274                        | 8,194               | 10,124          | 11,384           | 9,881             | 9,600             | 9,527              |
| май                               | 11,304                        | 8,214               | 10,150          | 11,412           | 9,905             | 9,621             | 9,548              |
| июнь                              | 11,334                        | 8,234               | 10,176          | 11,440           | 9,928             | 9,643             | 9,570              |



## 3.

## ЖИЛЫЕ ДОМА

## УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

© КО-ИНВЕСТ 2009

ОБЪЕДИНЯЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ:  
МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
И КРУПНЫЕ БЛОКИНАСЫЩЕННЫЕ КОНСТРУКЦИИ:  
СБОРНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН

| НАЗНАЧЕНИЕ<br>И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА<br>ОБЪЕКТОВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                        |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ОБЪЕМ<br>КУБ.М                      | ОБЩАЯ<br>ПЛО-<br>ЩАДЬ<br>КВ.М | ОСОБЕННОСТИ<br>КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | КЛАСС<br>КОНСТ-<br>РУКТИВ-<br>НОЙ СИСТЕ-<br>МЫ | КЛАСС<br>КАЧЕСТ-<br>ВА | ЕД.<br>ИЗМЕ-<br>РЕНИЯ |
| ЖЗ.2.1.448, ЖЗ.2.1.449, ЖЗ.2.1.450<br>16-секционный дом, включая 5-У образных<br>секции, серии 86                                                                                                                                                                                                                                                             | 78873                               | 19948                         | Фундаменты - лент., СЖБ плиты и блоки.<br>Стены наружные - кирпич кер., 640 мм.<br>Стены внутренние - кирпич, 380 мм.<br>Перегородки - гипсобетон, 80 мм, ц/каб. - лег. бет.<br>панели, 60 мм.<br>Перекрытия - СЖБ многослой. панели.<br>Кровля - теплый чердак, рулонная с внутр. водосток.<br>Окна - раздельные переплеты.<br>Двери - щитовые.<br>Полы - в холл, кухне ламинат, с/уз - кер. плитка.<br>Внутренняя отделка - клеен. окр., маслян. панели.<br>Наружная отделка - облиц. лиц. кирп., цоколы -<br>терразит, штукатурка. | KC-1                                           | Premium                | 1 м²                  |
| Количество этажей: 5<br>Количество квартир всего: 348<br>в том числе по типам:<br>1к., 61шт. - 32,87м²<br>2к., 108шт. - 52,54м²<br>3к., 144шт. - 62,27м²<br>5к., 35шт. - 63,23м²<br>Высота этажа, м: 2,8<br>Средняя общая площадь, м²: 57<br>Средняя площадь кухни, м²: 8,2<br>Площадь балконов и лоджий, м²: 979,6<br>Объем подземной части, м³: без подвала |                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | KC-1                                           | Standard               | 1 м²                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | KC-1                                           | Econom                 | 1 м²                  |

140

KC-1

этажность

5

9

ЖЗ.2.1.451, ЖЗ.2.1.452, ЖЗ.2.1.453

1-секционный дом серии 113-01-11/1.2

11908

3277

Фундаменты - лент., СЖБ плиты.  
Стены наружные - СЖБ блоки, 800 мм.  
Стены внутренние - СЖБ блоки.  
Перегородки - гипсобетонные, КБ панели.  
Перекрытия - СЖБ многослой. панели.  
Кровля - степ. черд., рулонная.  
Окна - с разд. переплетами.  
Двери - щитовые.  
Полы - линол., кер. плитка.  
Внутренняя отделка - окл. обои, масл. панели, глаз.  
плитка, клеен. окраска.  
Наружная отделка - факт. слой в завод. условиях.

KC-1

Premium

1 м²

KC-1

Standard

1 м²

KC-1

Econom

1 м²

Количество этажей: 9  
Количество квартир всего: 62  
в том числе по типам:  
1к., 9шт. - 33,63м²  
1к., 9шт. - 34,25м²  
2к., 9шт. - 49,96м²  
3к., 16шт. - 57,08м²  
3к., 18шт. - 61,67м²  
Высота этажа, м: 2,8  
Средняя общая площадь, м²: 53  
Средняя площадь кухни, м²: 6,09  
Площадь балконов и лоджий, м²: 321,91  
Объем подземной части, м³: 79,7

Инженерное обеспечение - от внешних сетей.

Жилые дома  
Укрупненные показатели стоимости строительства

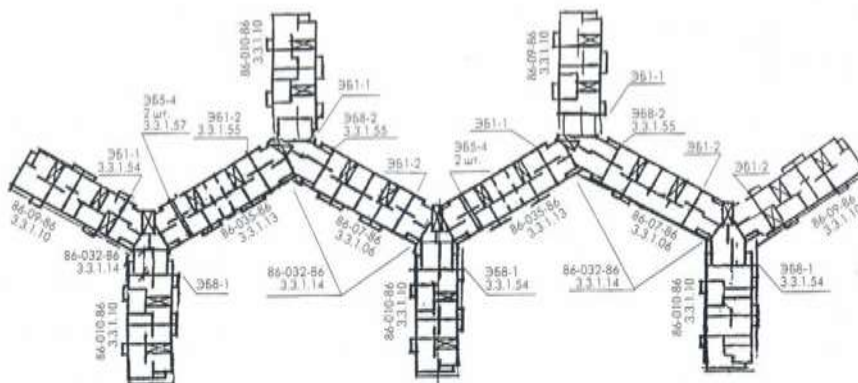
3.



140

ЖИЛЫЕ ДОМА 2009

| СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ. |                          |                   |                                         |                             |                 |                                      |                  |                   |                   |                 |       |                                     |                                          |                       |                                     |                 |  |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------|--|
| ОБЪЕКТ<br>В<br>ЦЕЛОМ                               | СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ |                   |                                         |                             |                 |                                      |                  |                   |                   |                 |       | ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ             |                                          |                       |                                     |                 |  |
|                                                    | под-<br>земная<br>часть  | стены             | пере-<br>городки<br>и сантех-<br>кабины | пере-<br>крытия и<br>лоджии | кровля          | лест-<br>ницы,<br>балконы,<br>лоджии | окна,<br>двери   | полы              | отделка           | прочие          | лифты | отопле-<br>ние и<br>вентиля-<br>ция | водо-<br>снабжение<br>и канализа-<br>ция | электро-<br>снабжение | слабо-<br>точные<br>устрой-<br>ства | прочие          |  |
|                                                    |                          |                   |                                         |                             |                 |                                      |                  |                   |                   |                 |       |                                     |                                          |                       |                                     |                 |  |
| 8                                                  | 9                        | 10                | 11                                      | 12                          | 13              | 14                                   | 15               | 16                | 17                | 18              | 19    | 20                                  | 21                                       | 22                    | 23                                  | 24              |  |
| 25440,88<br>100,00%                                | 2820,62<br>11,09%        | 5875,89<br>23,10% | 1234,91<br>4,85%                        | 3536,04<br>13,90%           | 202,17<br>0,79% | 777,62<br>3,06%                      | 2236,13<br>8,79% | 2611,83<br>10,25% | 3131,40<br>12,31% | 354,61<br>1,39% | -     | 449,56<br>1,77%                     | 1122,69<br>4,41%                         | 477,41<br>1,88%       | 165,96<br>0,65%                     | 244,03<br>0,96% |  |
| 23172,22<br>100,00%                                | 2824,54<br>12,19%        | 5884,05<br>25,39% | 1236,62<br>5,34%                        | 3540,95<br>15,28%           | 202,45<br>0,87% | 778,70<br>3,36%                      | 1909,97<br>8,24% | 1882,84<br>8,13%  | 2123,01<br>9,16%  | 326,02<br>1,41% | -     | 450,19<br>1,94%                     | 1124,25<br>4,85%                         | 478,06<br>2,06%       | 166,19<br>0,72%                     | 244,37<br>1,05% |  |
| 22313,53<br>100,00%                                | 2826,28<br>12,67%        | 5887,67<br>26,39% | 1237,38<br>5,55%                        | 3543,13<br>15,88%           | 202,58<br>0,91% | 779,18<br>3,49%                      | 1821,98<br>8,17% | 1501,39<br>6,73%  | 1734,13<br>7,77%  | 315,23<br>1,41% | -     | 450,46<br>2,02%                     | 1124,95<br>5,04%                         | 478,37<br>2,14%       | 166,29<br>0,75%                     | 244,52<br>1,10% |  |



### **Источник определения доли земельного участка**

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

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

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

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

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

*Ареал 5.* Спальные районы: 0,45-0,5.

*Ареал 6.* Окраины города: 0,25-0,35.



**TRUMP**  
UNIVERSITY

# REAL ESTATE 101

Building Wealth  
with Real Estate Investments

Gary W. Eldred, PhD  
Foreword by Donald Trump



WILEY

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. Осипова



Днепропетровск:  
Базис Бизнес Букс  
2007



Подавляющая и торговые агенты могут представлять свою собственную «идеальную куклу», потому как сравнивают ее с другими по принципу относительности только на фоне заведомого фута. Так или иначе, если количество положительных явлений превышает количество отрицательных, оно способствует сдвигу. Никакой цены не равняется «всего лишь» возможность. Не стоит оценивать любой метр как стандартный или мерный.

Насколько точно измеряет метр? Измерения на 20-миллиметровом уровне

ца и их история довольно часто сводится к способу измерения потерь и к способу инвесторы продолжают полагаться на готовность потерпеть и в дальнейшем просто доминировать, что выигрывают обманчиво. В тех случаях, когда цена на валютный валютный фут для нас существенно ниже, мы делаем ставку на фут. Инвесторы же стали бы делать ставку на фут, который выигрывает, обнаружив, что при обмене валютный фут поменялся вместе не по той цене, на которую рассчитывали.

Роль и место в развитии и совершенствовании здания

Во многих случаях общность интересов участников со стороны на 30-70% состоит из спонсорских акций, в пределах которых заключаются также. Даже наличие одного из партнеров в разном качестве участия или других особенностей может повлиять на степень готовности участвовать на другой стороне, на степень доверия по сравнению с другими предложениями.

Сутью для данного этапа является:

срочно на два дня раньше. При этом (предварительные данные). Обладатели ценных бумаг, которые оцениваются рейтингом А, в то же время должны платить 309 тыс. долларов. Если вы застрахуетесь у индусов, то в такой собственности, предоставляя за 289 тыс. долларов, вы можете сами себе принадлежать. Но в действительности предоставление за 309 тыс. долларов так в себе «спрятать» прибыль. Чем это оправдать? А, что, размер участка (за индусами) этой собственности превышает стоимость? Тогда, естественно, доминирующей, четвертой рейтинговой единицы.

Дополнительным способом участия может послужить, например, его (или данные, паровую или смесь, состоящую преимущественно из углекислого газа). Чтобы безобидно оценить место, участие диллинг, возможности доступа (исключая легкое автомобильное) могут зависеть и зависеть с (продолжили соответствующим) и удоб-

и (или) бесстыдны, тёмные и таинственные помещения) и (или) в местах и обстоятельствах, дающих повод для предположений.

Приведенные соотношения справедливы для

Многие предпочитают несовместимость, им нравится, когда любимый человек не похож на них самих. Это называется *неликвидностью*. Запринимать нежелательное — модно во многих кругах, особенно в творческих, фривольных, шуточных и жеманских, озорных и кокетливых, индифферентных, зрелищных стенах и прозе литературы, не исключение — в кругу эдаких «близнецов».

Кроме этого, выставление цены будет зависеть от условий, которые будут адаптированы для использования в данном районе (за исключением классифицирующей это как быстрое увеличение, связанное с инфляцией).

[illegible]

Изобретите некорпусный и расширяемый. Состоятельно отговаривайте от того, что продавец захочет с собой, а что останется на месте. Включите это имущество в контракт на приобретение собственности или в специальное приложение.

## Указатель права и организационная

«Это моя частная собственность. Что хочу, то и делаю». Благим словом, когда ограниченного зомбионца, строительный котика, права владельца, специальные договоры, засаженные и многие другие анонимы были на том же насилие. Тогда даже плахиные жилище отстоялись были на том же насилие. Тогда даже плахиные жилище отстоялись были на том же насилие. Тогда даже плахиные жилище отстоялись были на том же насилие.

6. Экономическая эффективность ликвидации накопленного экологического ущерба и восстановления деградированных земель. Методика / Пестриков В.С., Шубин М.П., Носов С.И. и др. Под ред. С.И. Носова. Отв. за выпуск В.С. Пестриков. М., 2016. – 208 с.
7. Методология комплексной оценки земель территорий традиционной хозяйственной деятельности в зоне северного оленеводства – Титов Е.А., Глазков А.А., Носов С.И., Курбанов В.И., Янина В.В., Болдаров Б.Е. / Под ред. С.И. Носова. – М.: РИ-Пресс, 2015. – 176 с.
8. Носов С.И., Болдаров Б.Е., Радабалин Э.Ф. Разработки методологии комплексной оценки земель территорий традиционной хозяйственной деятельности для целей уменьшения убытков хозяйств оленеводов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 7. – С. 32-37.
9. Курбанов В.И., Глазков А.А., Янина В.В., Янина Д.В. Методическое обеспечение проектирования развития территории в зоне северного оленеводства. – Сб. трудов VII Межд. науч.-практ. конф. Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сферой в природопользовании. – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – С. 296-300.
10. Курбанов В.И., Глазков А.А., Титов Е.А., Янина В.В. Проблемы традиционной хозяйственной деятельности в районах Крайнего Севера. – Сб. трудов VI Межд. науч.-практ. конф. Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сферой в природопользовании. – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – С. 280-285.

*Канд. тех. наук В.И. Саенко*  
*Канд. физ.-мат. наук А.С. Харитонов*  
*(Информационная консалтинговая фирма «КинС»)*

*PhD V.I. Saenko*  
*PhD A.S. Kharitonov*  
*(Information and consulting firm "KinS")*

## ТРОЙСТВЕННАЯ ГАРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY

В статье рассмотрены результаты аккомодации территории на элементы, по принципу тройственной гармонии и определены условия распределения значений общего коэффициента капитализации на коэффициент капитализации земель и зданий при условии соблюдения принципов гармонии саморазвивающейся открытой волновой системы.

**Ключевые слова:** земельный участок, территория, инвестор, аренда, золотое сечение, инвариант, аккомодация, Меркатор.

The article deals with the results of decomposition of the territory into elements on the basis of triple harmony and defines the conditions for the distribution of the values of the total capitalization coefficient on the coefficients of capitalization of land and building, subject to the principle of harmony of self-developing open wave system.

**Keywords:** land plot, territory, investor, golden ratio, invariant, decomposition, Universe.

Решая проблему устойчивого развития территории экономики, проектировщики и строители будут бессильны до тех пор, пока не будут вооружены

101

ренных континентальных территорий тундровой и лесотундровой зон, которые в основном попадают на занимаемые участки, в истологическом отношении обследованы крайне слабо. О составе и количестве их рыбных ресурсов можно судить лишь приблизительно. В такой ситуации для определения убытков в рыболовном промысле необходимо основываться на обобщенных имеющихся сведениях для группировки водоемов по составу и хозяйственным запасам промысловых рыб, а также на данных опроса коренного местного населения.

Сложную проблему представляет оценка убытков при заготовках дикоросов. Состав дикоросов, их хозяйственная продуктивность, значительно различаются в зависимости от зонально-климатических, ландшафтно-геоботанических и почвенных условий местности. Надежные данные о продуктивности дикоросов и масштабах ее колебаний по геоботаническим разностям (контурам) для большинства северных районов отсутствуют. Это делает невозможным корректное прямое определение убытков при отчуждении (временном изъятии) земель при заготовках дикоросов. В такой ситуации потери заготовок дикоросов целесообразно оценивать относительно определенных убытков в оленеводческой отрасли, для которой имеются относительно надежные данные.

Степень освоения хозяйственных запасов дикоросов очень неравномерна. Сбор грибов и ягод производится в основном абилли населенных пунктов (летних стойбищ). На отдаленных участках дикоросы практически не заготавливаются. Поэтому предлагается проводить зонирование территории по интенсивности заготовок дикоросов. Удельные убытки в руб./га в радиусе 3-х км от населенного пункта (летнего стойбища) приравниваются к таковым в оленеводстве, в зоне 3-5 км составляют 50%, а в зоне далее 5 км – 15%. Удельных убытков в оленеводстве, убытков по отдельным отраслям суммируются и составляют совокупную величину ежегодной компенсации ущерба традиционной хозяйственной и районах северного оленеводства.

#### Список литературы

1. Потрапай И.М., Моторина М.А. Развитие оленеводства в Российской Арктике на основе простого подхода // Горнолыжные зимники. 2017. №6(390). – С. 31-37.
2. Потрапай И.М., Величенко В.В. Перспективы внедрения технологий мостороса при добыче золота на примере Усть-Янского района Якутии // Экономика Востока России. 2017. №2 (8). – С. 72-78.
3. Методика исчисления размера убытков, причиненных объединением коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в результате хозяйственной и иной деятельности предприятий всех форм собственности и физических лиц в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации. Утверждена приказом Минрегионразвития РФ от 9 декабря 2009 года № 565.
4. Методические рекомендации по комплексному обследованию, оценке и использованию земель районов северного оленеводства, включая территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока / Под ред. В.И. Курикина. – М.: АИР, 2017. – 268 с.
5. Модельное составление об использовании земель для целей природопользования в границах территорий традиционного природопользования. Утверждено правительством ХМАО. Постановление от 05.10.2009 г. № 425-п.

100



специальным научным «инструментом-индикатором», отражающим состояние и динамику развития территории и позволяющим сделать правильный выбор пути этого развития. Инструмент, который помогает думать глобально, а действовать локально и определить возможности разумного принятия конкретных решений при управлении застроенной территории. Рассматривая управление территориальными системами как объектом землеустройства следует заметить, что регулирование земельных отношений по своей сути есть не только регулирование отношений людей по вопросам владения и пользования земельными участками и другими объектами недвижимости, но главным образом регулирование воздействия человека на землю и её реакцию на эти воздействия. Рассматривая территорию в виде открытой волновой системы её развитие необходимо определять в контексте взаимодействия различных её элементов в процессе создания, преобразования и управления объектами недвижимости.

В книге П.Г. Кузнецова с соавторами «Система природа-общество-человек устойчивое развитие»<sup>1</sup> прямо указывается что «для обеспечения устойчивого развития необходимо решения в различных предметных областях согласовывать с динамикой и естественными законами природы. Думай системно...». Попробуем этот тезис применить к развитию территории через анализ взаимосвязей отдельных её элементов при создании объекта недвижимости.

В первую очередь следует отметить, что процесс создания объекта недвижимости включает в себя три природы: косную природу – землю как таковую, совместно с геной составляющей развития мира в целом, живую природу – человека способного увеличивать структурное многообразие внутри себя и в искусственной среде своего обитания и неживую природу – здания и сооружения создаваемые человеком в виде искусственной среды обитания для удовлетворения своих потребностей.

Каждый волновой процесс, входящий в ту или иную природу этой системы подчиняется своим законам развития и изменяется во времени. Косная и живая природа эволюционируют по естественным законам. Искусственная среда изменяется под действием научно-технического прогресса. При этом условии их взаимодействия по закону гармонии имеют различный временной масштаб и разные теории описания. Для земли и человека – это тройственная гармония на разных временных масштабах. Искусственную среду можно описывать усредненно, пренебрегая волновыми процессами по закону гармонии, с помощью бионарных динамических теорий<sup>2</sup>. Количественно гармония открытых волновых систем описывается золотой пропорцией. Развитие открытой системы описывается рядом Фибоначчи, спирально развития и уменьшением термодинамической энтропии. Искусственная среда, сформированная человеком, описывается известными динамическими теориями на основе идеализации Галилея – Ньютона – модели материальной точки, отражающей рост системы, а не её развитие<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Кузнецов О.Д., Кузнецов П.Г., Кузнецов Е.Е. Система природа-общество-человек. Устойчивое развитие. Авторская библиотека кафедры Информационных технологий <http://citylib.ru/book/>.

<sup>2</sup> А.С. Харитонов. Математические методы социальной гармонии // Ученые записки РГСУ, М., 2013, №1 том 2, с. 99-104.

<sup>3</sup> А.С. Харитонов. Теория симметрии: закон в перлам, закон Представительной гармонии. // Science and Education, Sheffield, UK, 2014, v. 17, September 1-6, 2014 Physics p. 19-27.

Применяя закономерности тройственной гармонии волновых процессов для проблем управления недвижимостью и определим для него надежный индикатор развития. Примем, что неизменными параметрами являются земля, а изменяющимися являются потребности человека и возможности научно-технического прогресса, отражающиеся в виде знаний и сооружений. Так как именно человек создает те или иные объекты недвижимости, то связь между ними и объектом следует искать в пропорциях заложенных ресурсов по созданию этого объекта. Индикатор управления недвижимостью отражает социально-экономическое изменение общества, т.е. служит критерием его развития. Изменение потребностей «человека» и создаваемой им окружающей среды (физической, экологической, экономической, политической и т.п.) мы определим с позиции тройственной гармонии. Именно она позволяет обеспечивать развитие за счёт внутреннего развития человека и общества без дополнительного внешнего воздействия.

Рассмотрим тройственную модель территории. Для этого комплексную модель «террустройства» преобразуем в соответствие с тройственной природой территории. Разделим «земельную платформу» на две составляющих: землю, создание проекта планировки и проекта застройки территории. Первый элемент – проект застройки территории – это комплекс землеустроительных работ (технических, проектных, проектных) и проект здания и технологии его создания (технологическая платформа территории), третий элемент инженерные сети и инженерно-техническая платформа территории (ИТС). Средством элемента является потребность в ресурсах, который в процессе эксплуатации здания опосредует его под требования внешней среды. Каждый из этих слов в свою очередь может быть разделен на три компонента. Схематично эта модель представлена на рис. 1.



Рис. 1. Тройственная модель территории

Рассматривая эту модель начнем послойно снизу вверх. Каждый слой модели содержит в себе некоторое количество ресурсов, которое отражается в рыночной стоимости объектов недвижимости. Следует заметить, что все слои представленной модели имеют между собой взаимосвязь, т.е. представляют собой рекуррентную последовательность, приводящую к ряду Фибоначчи и, следовательно, соответствующую «Золотой» пропорции.

<sup>1</sup> Харитонов В.В., Мухомов А.И. Модели, описывающие развитие территории // Интернет-журнал «Экономика», М., 2014, № 2014е, <http://www.economy.ru/doc/98485614.pdf> (доступ свободный). Дата изложения: 26.09.2014. DOI: 10.15862/88579614

**Земли (3)** — как предмет сама по себе, изначально не имеет стоимости, так как не является результатом общественно-необходимого труда и не может быть воспроизведена трудом, а созданные на земле проекты планировки и застройки являются уже первым шагом к созданию инфраструктуры и последующему строительству объекта недвижимости. Эта деятельность является предметом вложенного общественно-необходимого труда для существующей территории и не отделяема от факторов производства и вместе с землей выступают в качестве производственных операционного бизнеса.

**Проект планировки территории (ППТ)** — подсистема территории, рассматриваемая в контексте «естественной» среды, для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров размещения объектов федерального, регионального и местного значения и включающая в себя проект зонирования территории. ППТ обеспечивает «инфраструктурный» ресурс межселенных территорий. ППТ обеспечивает «инфраструктурные» ресурсы определенных территориальных единиц и включает будущий ландшафт и сооружения транспортной сети и площади застройки.

**Проект застройки и зонирования территории (ПЗЗ)** – подсистема функциональности и класс будущего здания и территории застройки.

Проект застройки и зонирования территории (ПЗЗ) – подсистема функциональности и класс будущего здания и территории застройки.

Технологическая платформа территории (ТПТ) – подсистема территориально-инженерных систем.

**Инженерные и транспортные сети (ИТС)** – подсистема территории, позволяющая исполнением инженерного и транспортного процесса, управления исполнением инженерного и транспортного процесса.

Здания, сооружения территории (ЗС) – подсистема территории, от состояния которой зависит реализация и обеспечение необходимых функций населения территории.

**Оборудование здания (ОЗ)** – подсистема территории, обеспечивающая жизнедеятельность населения территории.

Технологическая платформа здания (ТПЗ) – подсистема территории среды здания.

**Потребитель продукции (III)** – подсистема территории включающая создание объектов недвижимости.

Таким образом, каждый из верхних слоев этой модели организует функционирование нижерасположенного слоя, формируя тем самым условия, необходимые для производства продукции для обеспечения его хозяйственной деятельности. Изменения, возникающие в каждом из системных слоев при их переустройстве и оформленные соответствующими организационно-технологическими решениями, могут быть представлены как процессы формирования объекта недвижимости. Самый верхний слой – потребности продукции организует все слои территории начиная от первого слоя по проекту планировки территории и заканчивая технологической платформой здания. Необходимо заметить, что положительные изменения, возникающие в каждом из системных слоев территории, повышают капитализацию земель-основую часть пространственного операционного базиса для инвестиционных процессов и, соответственно, территории.

Представленные в модели словы сгруппированы по парно по принципу развития территории.

| Соподинающие элементы                | Земли (З)                                      | Стимулирующие (переведенные) элементы |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Проект планировки территории (ППТ)   | Потребитель, промузона (ПН)                    |                                       |
| Генеральный план территории (ГПТ)    | Проект застройки и планировки территории (ПЗП) |                                       |
| Инженерные и транспортные сети (ИТС) | Оборудование здания (ОЗ)                       |                                       |
| Здания, сооружения территории (ЗС)   | Генеральный план территории (ГПТ)              |                                       |

Рис. 7. Функциональные модели параметров репродукции

Полученная модель фрактально повторяет модель Мироздания<sup>1</sup>. Расчет весовых коэффициентов каждого слоя представленной модели, выполненной на основе энергетической модели Мироздания и ряда фибоначчи, представлен в таблице.

### Table 1

| Case | (1)    | Box<br>size<br>cm | Design<br>notation | (IV) | (V) | (VI)   | (VII)  | (VIII) | (IX) | (X)   | (XI) | (XII) | House |
|------|--------|-------------------|--------------------|------|-----|--------|--------|--------|------|-------|------|-------|-------|
| 1    | 6.1652 | 0.0512            | 0.0512             | 0.1  | 0.1 | 0.1333 | 0.3666 | 0.12   | 0.8  | 8.132 | 0.76 | 1.80  |       |
| 2    | 6.1652 | 0.0512            | 0.0512             | 0.1  | 0.1 | 0.1333 | 0.3666 | 0.12   | 0.8  | 8.132 | 0.76 | 1.80  |       |

Суммарная величина весовых коэффициентов слоев троической модели эволюции соответствует значениям ряда Фибоначчи. В связи с тем, что строи-

[illegible]



*Д-р экон. наук, проф. И.М. Потрянов*  
*Е.В. Чернышова*  
*(РЭУ им. Г.В. Плеханова)*  
*PhD I.M. Potryanov*  
*E.V. Chernyshova*  
*(Plekhanov Russian University of Economics)*

# РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНОГО ПОДХОДА К РАЗРАБОТКЕ МЕСТОРОЖДЕНИЯ ЗОЛОТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ IMPLEMENTATION OF PROJECT APPROACH TO THE DEVELOPMENT OF GOLD DEPOSITS IN THE RUSSIAN ARCTIC

В статье рассмотрены вопросы реализации инвестиционного проекта по добыче золота в Усть-Янском районе Республики Саха (Якутия) на основе проектного подхода. Рассмотрены этапы и перспективы обоснования и реализации данного проекта, показана его роль и социальное-экономическое развитие территории, анализируются вопросы влияния проекта по включению в хозяйственный оборот технических ресурсов, обращающихся в ходе добычи полезных ископаемых, на экологическую ситуацию и обеспечение требований экологической безопасности.

**Ключевые слова:** проектный подход, разработка месторождения золота, управление природопользованием, российская Арктика, Республика Саха (Якутия)

The article discusses the implementation of the investment project for gold mining in Ust'-Yansky district of the Republic of Sakha (Yakutia) on the basis of the project approach. The stages and perspectives of justification and implementation of this project are considered, its role in social and economic development of the territory is shown, the question of influence of the project on involvement in economic turnover of the technogenic resources formed during extraction of minerals, on an ecological situation and ensuring requirements of ecological safety are analyzed.

**Keywords:** project approach, gold deposit development, environmental management, Russian Arctic, Republic of Sakha (Yakutia)

В настоящее время в российской Арктике осуществляется формирование и развитие восьми опорных зон. Цель формирования Северо-Якутской опорной зоны состоит в повышении эффективности экономики Арктической зоны, ориентированной на комплексное развитие арктических и северных территорий Республики Саха (Якутия) [2]. К примеру, минерально-сырьевой кластер «Усть-Яна» связан с обоснованием и реализацией проектов по разведке и добыче полезных ископаемых. В 2018 году планируется запуск пилотных проектов, а на период до 2025 года такие опорные зоны должны начать полноценную работу.

2018 год можно считать началом возрождения промышленности в Усть-Янском районе Республики Саха (Якутия), так как параллельно с открытием и разработкой золоторудных месторождений планируется начать разработку недр на сложном месторождении в районе пос. Депутатский.

Следует отметить, что горно-добывающий участок на объекте в бассейне руч. Суор-Айаах на территории Усть-Янского муниципального района Республики Саха (Якутия) входит в Северо-Якутскую опорную зону, которая включает Анабарскую, Приленскую, Янскую, Колымскую и Индигирскую террито-

107

мость объекта недвижимости взаимозависима с получаемым доходом от этого объекта коэффициентом капитализации, а этот коэффициент определяется из взаимосвязи коэффициентов для земли и здания, весовая зависимость по ряду факторов будет распространяться для всех взаимосвязанных величин при условии соблюдения гармонии.

Полученные значения весовых коэффициентов различных слоев модели позволяют рассчитать коэффициенты капитализации для каждого слоя по методу долатического подхода оценки<sup>3</sup>. В результате этого будут получены значения коэффициентов капитализации в соответствии с реальными значениями ресурсов вложенных в каждый слой, при строительстве объекта недвижимости. В связи с тем, что из всех слоев только величина «чистой» земли является новизной, то по полученному коэффициенту капитализации для земли можно определить, по правилу «Золотого» сечения коэффициенты капитализации для здания и общего коэффициента капитализации. Чем ближе соотношение коэффициентов капитализации к правилу «Золотого» сечения тем более точно выполняются условия гармонии, соответствующие устойчивому развитию.

## Список литературы

- Кузнецов О.Л., Кузнецов П.Г., Боловнов Б.Е. Система природо-общество-человек: устойчивое развитие. Электронная библиотека кафедры Национальная безопасность. <http://safety.srbda.ru/book/>
- Харитонов А.С. Математические основы социальной гармонии // Ученые записки РГУ. М., 2013. – №5. – том 2. – С. 99-104.
- Харитонов А.С. Теория симметрии хаоса и порядка, или Предупрежденный гармонизм. // Science and Education. Sheffield, UK 2014 v.17, September 3-6, 2014 Physics.p.19-27.
- Светлаков В.И., Моклов А.И. Модель цикла комплексного развития территории // Интернет-журнал «Науковедение». – М., №6. 2014г. – <http://nauchovedenie.ru/PDF/68EYV614.pdf> (доступ свободный). Загл. с журн. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/68EYV614
- Астафьев Б.А. Мироздание (открытия, теории, гипотезы) М.: Наука, 2015.
- Светлаков В.И. Капитализация основных элементов территории/Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании. Материалы VII Международной науч.-практ. конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова, 12-16 апреля 2017 г. / Под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2017. – С. 266-271.
- Носов С.И., Чикалова М.В. Реализация промышленных зон в управлении проектами развития территорий В сб.: Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова/Под ред. В.И. Ресина. – 2017. – С. 292-296.
- Ресин В.И., Владимиров И.Л., Дмитриев А.Н., Носов С.И., Моторина М.А., Потрянов И.М., Паниратов Е.П. 20 лет кафедре управления проектами и программами РЭУ им. Г.В. Плеханова: научные результаты и перспективы совершенствования управления проектами в инвестиционно-строительной сфере, недвижимости и природопользовании. – Экономика строительства. – 2016. – № 3. – С. 4-13.

<sup>3</sup> Светлаков В.И. Капитализация основных элементов территории // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова, 12-16 апреля 2017 г. / под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2017. – С. 266-271.

**Приложение Г**  
**(обязательное)**

**Нормативные показатели плотности застройки  
территориальных зон**

Г.1 Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Г.1.

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Г.2 В региональных, местных градостроительных нормативах и Правилах землепользования и застройки муниципальных образований могут быть установлены дополнительные показатели, характеризующие предельно допустимый строительный объем зданий и сооружений по отношению к площади участка; число полных этажей и допустимую высоту зданий и сооружений в конкретных зонах, а также другие ограничения, учитывающие местные градостроительные особенности (облик поселения, историческая среда, ландшафт).

**Т а б л и ц а Г.1 — Показатели плотности застройки участков территориальных зон**

| Территориальные зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Жилая</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                 |
| Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,4                   | 1,2                             |
| То же — реконструируемая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,6                   | 1,6                             |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,4                   | 0,8                             |
| Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,3                   | 0,6                             |
| Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,2                   | 0,4                             |
| <b>Общественно-деловая</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |                                 |
| Многофункциональная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,0                   | 3,0                             |
| Специализированная общественная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,8                   | 2,4                             |
| <b>Производственная</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                 |
| Промышленная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,8                   | 2,4                             |
| Научно-производственная*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,6                   | 1,0                             |
| Коммунально-складская                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,6                   | 1,8                             |
| *Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                 |
| <p align="center"><b>П р и м е ч а н и я</b></p> <p>1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.</p> <p>Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.</p> |                       |                                 |

## Окончание таблицы Г.1

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.                                                                                                                                                                                                                               |
| 3 | Границами кварталов являются красные линии.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4 | При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15. |



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**





Диплом выдается государственному аккредитованному образовательному учреждению



Диплом, выданный на основании диплома, выданного

Российской Федерации номер 0041



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

№ 1001438

Настоящий диплом выдан  
**Светлане Владимировне**  
**Борисовой**  
в том, что она (а) **Борисова Светлана Владимировна**  
прошла (а) профессиональную подготовку, переподготовку и  
повышение квалификации в **Финансовом**  
**университете при Правительстве Российской Федерации**  
по специальности **Экономика**  
на **дипломной** форме обучения

Государственная аккредитованная комиссия по защите государственного диплома (составляется аккредитованной образовательной организацией) выдала на основании профессиональной деятельности в сфере **финансов** **экономический** **диплом** **стипендиата**

(подпись) **Светлана Борисовна**  
подпись



Министерство образования Российской Федерации

**ПОЛИС № 022-073-006676/21**

**страхования ответственности оценщика**

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

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

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

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



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.



**ПОЛИС № 022-073-007507/21**

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007507/21 от 10.09.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:                         | 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ФРАНШИЗА:                                  | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | Единовременно, безналичным платежом.<br>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «02» октября 2021 г. по «01» октября 2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:<br>- 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 является Страхователь на момент причинения ущерба;<br>- 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 является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.<br>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:                    | Все несовершенные настоящим Полисом условия результируются Договором.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»

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

(подпись) М.П.  
«10» сентября 2021г.

(Милорадова Т.М.)

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма

«КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.  
«10» сентября 2021г.

(Светлаков В.И.)

Представитель Страховщика Потопова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022817-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ», Москва 2021 г. - 15 № 404



### ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ



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

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:956

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 153 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6482/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/001-50/062/003/2015-6482/1



(Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Родионов Н. А.

50-ББ № 990031





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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:957

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малотражного жилищного строительства, площадь 142 208 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6487/1

50 ДОСТОВЕРНОСТЬ №31-08-15-1  
от 03.09.2015г. ЕИРП № 50

КОПИЯ  
ВЕРНА



Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/001-50/062/003/2015-6487/1



Родионов Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Родионов Н. А.

50-ББ № 990039



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область.

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:959

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 616 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50:50/001-50/062/003/2015-6494/1



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Роднонов Н. А.

50:50/001-50/062/003/2015-6494/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано

50 ДОВЕРЕННОСТИ № 99-01-17-  
01 01.09.2017 г. Н.А. Родионов



КОПИЯ  
ВЕРНА

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Родионов Н. А.

50-ББ № 990037



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область.

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:960

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 330 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6497/1

50-50/001-50/062/003/2015-6497/1  
от 15.09.2015 г. 15/09/2015

КОПИЯ  
ВЕРНА



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Роднонов Н. А.

50-50/001-50/062/003/2015-6497/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Роднонов Н. А.

50-ББ № 990036





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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:963

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 23 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6501/1



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Родионов Н. А.

50-50/001-50/062/003/2015-6501/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Родионов Н. А.

50-ББ № 990033



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:964

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 508 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6504/1

СО СОВЕРШЕННОСТЬЮ №19-03-15-1  
ОТ 02.09.2015г. №19-03-15-1

КОПИЯ  
ВЕРНА



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/062/003/2015-6504/1



Родионов Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Родионов Н. А.

50-ББ № 990032



## Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Исх.№ 1075 от « 21 » мая 2020 г.

Генеральному директору ЗАО ИФК «КонС»  
Светлакову В. И.

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Г *Справочная информация по земельным участкам* Г

### Информационная справка

по земельным участкам в д. Пузиково ГО Подольск  
(к№ 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:957, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959,  
50:27:0020806:960, 50:27:0020806:1201)

Правоустановка: земельные участки находятся в границах территории комплексного устойчивого развития территории. Для утверждения фактических параметров освоения территории потребуется разработка и согласование ППТ, что займет ориентировочно 1 год.

Заезд на участок: В настоящее время заезд возможен только через д. Пузиково, что негативно сказывается на доступности территории по отношению к основным автомобильным дорогам, развитым населенным пунктам и промышленным территориям. Для организации приемлемого транспортного обслуживания территории потребуется осуществить примыкание к а/д «Подъезд к историко-архитектурному комплексу Одинцово», что повлечет за собой необходимость вывода из ООПТ и перевод в земли гослесфонда значительного лесного массива. Временные затраты составят не менее 2 лет, а стоимость строительства самого примыкания составит ~ 150 м.р. Дополнительно потребуется строительство дороги протяженностью около 1 км и приблизительной стоимостью около 130 млн. рублей в т.ч. мостовой переход через приток р. Рогожка.

#### Ограничения:

1) Земельные участки 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, 50:27:0020806:960 полностью находятся в охранной зоне магистрального нефтепродуктопровода, что исключает возможность их освоения согласно установленному виду разрешенного использования и видам разрешенного использования, установленным градостроительной документацией (ПЗЗ);

2) примерно 30% площади земельных участков 50:27:0020806:957 и 50:27:0020806:1201 расположены в зоне минимальных расстояний от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полноценное освоение данных участков по назначению невозможно.

Электроснабжение: Всего на проект нам необходимо ~ 3 МВт электроэнергии. Если брать (сопоставить) стоимость ТУ полученных нами по Зайцево на весь проект нам потребуется не менее 0,8 млрд. руб. на электроснабжение.

Газоснабжение: ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода потребует порядка 0,5 млрд. руб

Водоснабжение и канализование: В ближайшем окружение сетей ВиК нет, что потребует строительство собственного ВЗУ и очистных сооружений. Ориентировочные затраты, включая ливневые очистные, составят 350 млн. руб.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 2 года и потребуются вложения не менее 1,9 млрд. руб.

Генеральный директор



Д. С. Кулик





## Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Исх. № 1076 от « 21 » мая 2020 г.

Генеральному директору ЗАО ИФК «КонС»  
Светлакову В. И.

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Справочная информация по земельным участкам

### Информационная справка

по земельным участкам в д. Пузиково ГО Подольск (к/№ 50:27:0020806:1190,  
50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1193, 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964)

**Правоустановка:** земельные участки находятся в границах д. Пузиково и относятся к зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Территория осваивается в соответствии видом разрешенного использования. Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры. Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 заняты лесом.

**Заезд на участок:** В настоящее время заезд возможен только через д. Пузиково, что негативно сказывается на доступности территории по отношению к основным автомобильным дорогам, развитым населенным пунктам и промышленным территориям. Для организации приемлемого транспортного обслуживания территории потребуется осуществить примыкание к а/д «Подъезд к историко-архитектурному комплексу Одинцово», что повлечет за собой необходимость вывода из ООПТ и перевод в земли гослесфонда значительного лесного массива. Временные затраты составят не менее 2 лет, а стоимость строительства самого примыкания составит ~ 150 м.р. Дополнительно также потребуется строительство дороги протяженностью около 1 км и приблизительной стоимостью около 130 млн. рублей в т.ч. мостовой переход через приток р. Рогожка. Для рассматриваемых земельных участков данные затраты нецелесообразны.

#### Ограничения:

- 1) Земельные участки 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191 частично заняты лесом, от которого согласно СП 4.13130.2013 (п.4.14) необходимо выдержать расстояние не менее 30 м до границы застройки. Таким образом, для строительства неприемлемо около 60% территории;
- 2) Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки (используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры). В связи с изложенным, участок не может использоваться в соответствии с установленным видом разрешенного использования;
- 3) Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.

**Электроснабжение:** есть возможность подключения к электрическим сетям с мощностью 15 кВт на земельный участок.

**Газоснабжение:** ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода нецелесообразно из-за несопоставимо высокой стоимости

(около 0,3 млрд. руб). Возможно обустройство индивидуального газового резервуара (газгольдера) стоимостью 0,5 млн. руб./земельный участок

Водоснабжение и канализование: В ближайшем окружение сетей ВиК нет, что потребует обустройства индивидуальных ВЗУ (скважина и комплекс водоподготовки) и очистных сооружений (септик и т.п.). Ориентировочные затраты составят 0,5 млн. руб./земельный участок

Таким образом, для подготовки земельных участков, пригодных малоэтажного (индивидуального) жилищного строительства, дополнительные затраты составят около 1 млн. рублей на участок.

Генеральный директор



Д. С. Кулик

Договор № 08-09-21-1  
аренды недвижимого имущества

г.о. Подольск

28 сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», (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, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а), в лице Генерального директора Ковалева Эдуарда Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛУГА», именуемое в дальнейшем «Арендатор» (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 Московской области за ОГРН 1135074000126, дата регистрации 10.01.2013; ИНН 5074047563, место нахождения: 142181, Московская область, город Подольск, п. Железнодорожный, ул. Большая Серпуховская, дом 202А, кабинет 60), в лице Генерального директора Баркиной Марины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь 777407 +/- 617 кв. м, адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:284, именуемый далее – «Земельный участок 1»;

1.1.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, 142208 +/- 132 кв. м, адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:957, именуемый далее – «Земельный участок 2»;

1.1.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 214941 +/- 162 кв. м, адрес: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1201, именуемый далее – «Земельный участок 3»;

совместно именуемые «Земельные участки» или «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2.1. Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права № 50-50-01/010/2013-240 от 28.05.2013, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.04.2021 № 99/2021/384722762.

1.2.2. Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права № 50-50/001-50/062/003/2015-6487/1 от 15.09.2015, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.04.2021 № 99/2021/384720020.

1.2.3. Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права № 50:27:0020806:1201-50/001/2017-1 от 11.01.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.04.2021 № 99/2021/384689620.



1.3. Настоящий Договор заключен сроком на 15 (пятнадцать) лет.

1.4. Недвижимое имущество передается от Арендодателя к Арендатору по акту приема-передачи в дату государственной регистрации настоящего Договора.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Земельные участки никому не проданы, в споре, под арестом и запретом не состоят, права Арендодателя не оспариваются в суде, не обременены правами третьих лиц, за исключением доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал».

1.6. Недвижимое имущество предоставляется для целей, соответствующих виду разрешенного использования Земельных участков, а также для получения, разработки и согласования исходно-разрешительной, градостроительной, проектной и рабочей документации, в том числе получения технических условий.

## **2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Размер арендной платы составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 %, в год. Ежемесячный размер арендной платы составляет 833 (Восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки, в том числе НДС 20 % - 138 (Сто тридцать восемь) рублей 89 копеек.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежегодно, платеж за первый год аренды вносится не позднее 5 рабочих дней с момента подписания настоящего договора, далее не позднее 25 декабря соответствующего расчетного года.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с видом разрешенного использования;
- по истечении срока настоящего Договора - преимущественное право на заключение нового договора аренды Недвижимого имущества на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- принять Недвижимое имущество в дату государственной регистрации настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи;
- своевременно производить выплату арендной платы, установленной ст. 2 настоящего Договора;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельных участках в соответствии с законодательством;
- при использовании Недвижимого имущества не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;
- по окончании срока аренды вернуть Недвижимое имущество по акту возврата в последний день срока аренды, очищенное от строительного и бытового мусора, без каких либо построек, а так же провести рекультивационные работы за свой счет;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Недвижимого имущества Арендатором;
- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество по акту приема-передачи в дату государственной регистрации настоящего Договора (начало срока аренды);
- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

3.6. По окончании срока аренды Арендатор обязуется вернуть Недвижимое имущество по акту возврата в последний день срока аренды.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

#### 5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в Арбитражном суде Московской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой Стороне письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в статье 8 настоящего Договора.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Для Сторон Договор считается заключенным с момента его подписания и действует в течение 15 (пятнадцать) лет (последний день указанного срока является последним днем срока аренды), для третьих лиц Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант», четвертый - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Банковские реквизиты: р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

М.П.

О.Г. Ковалев

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Дуга»

ОГРН: 1135074000126, ИНН 5074047563

место нахождения: 142181, Московская область, город Подольск, Железнодорожный, ул.

Большая Серпуховская, дом 202А, кабинет 60

Банковские реквизиты: р/с 40702810020040000430 в ТКБ БАНК ПАО г. Москва

к/с 30101810800000000388, БИК 044525388

Генеральный директор

Баркина М.В.



В настоящем документе пропущено, приуменьшено и скреплено

печатью

Генеральный директор

ООО «УК «Прага Капитал»

Д.У. ЗИНО, рентным

«Перспектива»

Э.Е. Ковалев

ООО «ЛУГА»

М.В. Баркина

подпись







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

Произведена государственная регистрация аренды

Дата регистрации 11.10.2021

Номер регистрации 50:27:0020806:1261-50/143/2021-7

Государственный регистратор прав Мартыросов Г.Г.  
(подпись) (Ф.И.О.)

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

Произведена государственная регистрация аренды

Дата регистрации 11.10.2021

Номер регистрации 50:27:0020806:264-50/143/2021-6

Государственный регистратор прав Мартыросов Г.Г.  
(подпись) (Ф.И.О.)

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

Произведена государственная регистрация аренды

Дата регистрации 11.10.2021

Номер регистрации 50:27:0020806:257-50/143/2021-6

Государственный регистратор прав Мартыросов Г.Г.  
(подпись) (Ф.И.О.)