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

**Отчет № 3-08/12-22/10**

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

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

**Дата оценки:**
**09 декабря 2022 года**
**Дата составления отчета:**
**09 декабря 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**

09 декабря 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

**Уважаемый Андрей Александрович!**

В соответствии с Дополнением №692 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:**09 декабря 2022 г.

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №21-04-21-1 от 11 мая 2021 года, и 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

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:1193 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды части земельного участка№07-04-22-1 от 15.04.2022 года, обязанностью арендатора является проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

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

**Основные факты и выводы**

| | |
|---|---|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки: | Земельный участок, общей площадью 2027кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1190. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.<br>Земельный участок, общей площадью 2038кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1191. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, |

| | |
|---|---|
| | вблизи д. Пузиково.<br>Земельный участок, общей площадью 1387кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1193. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.<br>Земельный участок, общей площадью 214 941кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1201. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. |
| 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 стоимости: | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) |
| Оцениваемые права: | Общая долевая собственность<br>1)50:27:0020806:1190-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>2)50:27:0020806:1191-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>3)50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>4)50:27:0020806:1201-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года<br>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 |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |
| Порядковый номер отчета: | 3-08/12-22/10 |
| Дата оценки | 09 декабря 2022 года |
| Период проведения оценки | 09 декабря 2022 года |
| Дата составления отчета | 09 декабря 2022 года |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Основание для проведения | Дополнение №692 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 |

| | |
|---|---|
| оценки | года |
| 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 предпроектных исследованиях |
| Результаты оценки полученные: | |
| Сравнительный подход<br>( метод распределения) | 45 552 196,62 рублей |
| Доходный подход<br>( метод остатка) | 45 467 878,95 рублей |
| Доходный подход<br>( метод предполагаемого использовании) | 45 664 674,70 рублей |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | 45 561 583,42 рублей |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно | ***45 560 000 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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

**Заявление о соответствии.**

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

-Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

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

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

***45 560 000***

***(Сорок пять миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей, без учета НДС[1]***

***В том числе:***

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м | Стоимость участка, округленно, руб. |
|---|---|---|---|
| 50:27:0020806:1190 | д. Пузиково | 2 027 | 100 000 |
| 50:27:0020806:1191 | д. Пузиково | 2 038 | 110 000 |
| 50:27:0020806:1193 | д. Пузиково | 1 387 | 70 000 |
| 50:27:0020806:1201 | д. Пузиково | 214 941 | 45 280 000 |
| ИТОГО | | | 45 560 000 |

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

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

В.И. Светлаков

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

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА 6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ..... 7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ..... 11
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..... 13
1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ..... 15
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 16
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 17
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ..... 17
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ..... 17
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..... 18
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ..... 18
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..... 18
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ..... 31
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ..... 119
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ..... 119
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ..... 119
3.3. АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ..... 120
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ..... 123
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ ..... 123
4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ ..... 128
4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ..... 135
4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ..... 137
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ МЕТОДОМПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ..... 137
4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИМЕТОДОМ ОСТАТКА ..... 140
4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ..... 142
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ..... 142
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ..... 151
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ..... 152
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ..... 154

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей): | . Земельный участок, общей площадью 2027кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1190. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.<br>Земельный участок, общей площадью 2038кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1191. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.<br>Земельный участок, общей площадью 1387кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1193. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.<br>Земельный участок, общей площадью 214 941кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1201. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. |
| Существующие имущественные права на объект оценки: | Общая долевая собственность<br>1)50:27:0020806:1190-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>2)50:27:0020806:1191-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>3)50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>4)50:27:0020806:1201-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года<br>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 |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: | Общая долевая собственность<br>1)50:27:0020806:1190-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>2)50:27:0020806:1191-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>3)50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>4)50:27:0020806:1201-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года<br>На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года |

| | |
|---|---|
| | Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление:<br>1)50:27:0020806:1190-50/001/2017-2 от 11.01.2017 года<br>2)50:27:0020806:1191-50/001/2017-2 от 11.01.2017 года<br>3)50:27:0020806:1193-50/001/2017-2 от 11.01.2017 года<br>4)50:27:0020806:1201-50/001/2017-2 от 11.01.2017 года<br>Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523 |
| Обладатель оцениваемых прав: | 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 |
| Цель оценки (необходимость проведения оценки ): | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): | Оценщику не известны |
| Соблюдение требований законодательства России: | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев») |
| Балансовая стоимость | Сведения не предоставлены |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | 09 декабря 2022 года |
| Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки: | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: |

| | |
|---|---|
| | https://pkk.rosreestr.ru/ |
| Период (срок) проведения работ по оценке: | 15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету). | 1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года<br>2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года<br>3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года<br>4. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года<br>5. Договор аренды недвижимого имущества №21-04-21-1 от 11 мая 2021 года<br>6. Договор аренды недвижимого имущества №08-09-21-1 от 28 сентября 2021 года<br>7. Договор аренды части земельного участка №07-04-22-1 от 15.04.2022 года<br>8. Письмо №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года<br>9. Письмо №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки |
| Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<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>Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основание предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты<br>на дату оценки объект оценки не обеспечен коммуникациями и инфраструктурой. |
| Специальные допущения , иные существенные | Оценка проводится при условии использования земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201, |

| | |
|---|---|
| допущения, известные на момент составления задания на оценку: | 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.<br>Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.<br>Срок реализации проекта 4 года.<br>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.<br>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.<br>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<br>Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, Согласно письму №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года года частично заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.<br>Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1193 согласно письму №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года 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;<br>Согласно этим письмам земельные указанные земельные участки оценить, как зеленные массы ( леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.<br>С 21 мая 2020 года никаких действий по реализации проекта не осуществлялось. Следует учитывать все ограничения, указанные в справках при текущей оценки. |
| Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: | Не привлекаются |
| Форма составления отчета об оценке: | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Форма представления итоговой стоимости: | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Иные специфические требования к отчету об оценке: | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется |

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о заказчике

**Организационно-правовая форма:** 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:**

| | |
|---|---|
| **Состав оценщиков**<br>Оценщики, выполнившие отчет,<br>имеют образовательный уровень<br>соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ<br>от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174). | Светлаков Василий Иванович – стаж работы в области оценки с 1993 года;<br>Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС»<br>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 25.06.2024 г<br>Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23<br>Тел.+7-916-679-48-68<br>Почта:2901692@mail.ru |
| **Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков** | Светлаков Василий Иванович<br>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.<br>адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 |
| **Страхование профессиональной деятельности** | Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. |

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.
ИНН: 7716578807
Тел.+7-916-679-48-68
Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008791/22. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2022 г. по 01 октября 2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей..

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

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

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

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

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

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

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

## 1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

## 1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

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

**Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

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

| | | |
|---|---|---|
| | | 25.09.2014 г. |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
4. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
5. Договор аренды недвижимого имущества №21-04-21-1 от 11 мая 2021 года
6. Договор аренды недвижимого имущества №08-09-21-1 от 28 сентября 2021 года
7. Договор аренды части земельного участка №07-04-22-1 от 15.04.2022 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

## 1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

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

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

## 1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «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.

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

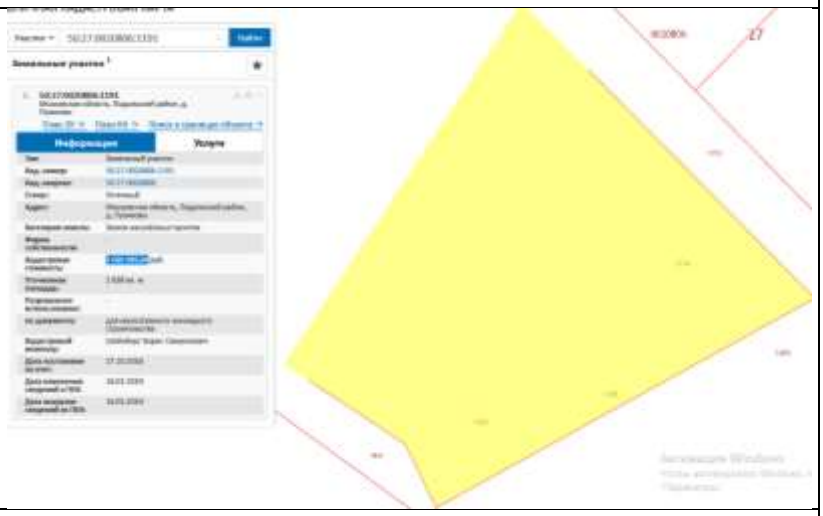
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии,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

### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

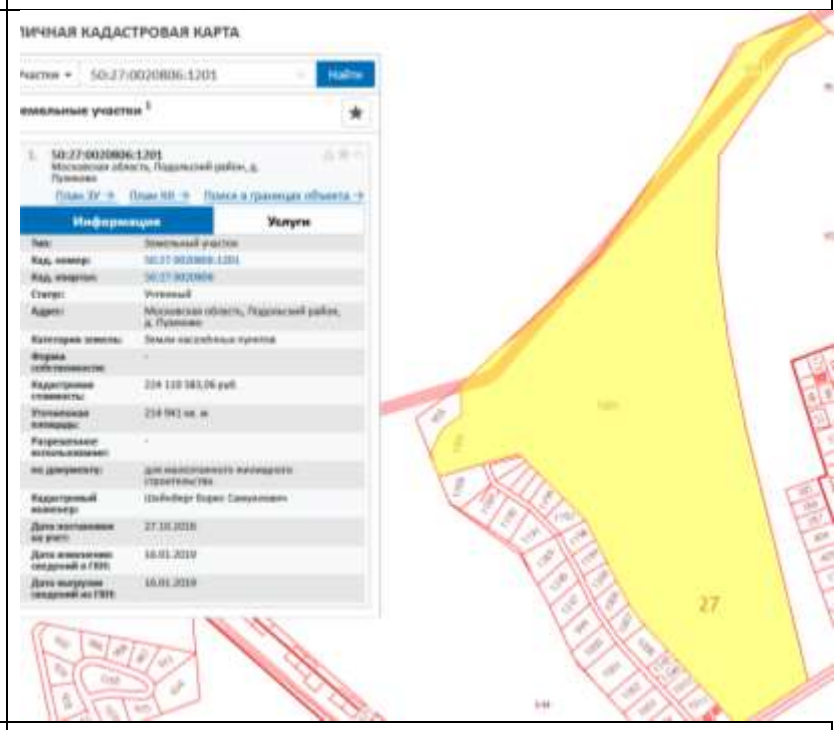
**Таблица 2**

| 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 «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства |
| Общая площадь, кв.м. | 2 027 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1190 |
| Кадастровая стоимость | 3 666 356,52 |
| 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 №50:27:0020806:1190-50/001/2017-2 от 05.02.2013 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 «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства |
| Общая площадь, кв.м. | 2 038 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1191 |
| Кадастровая стоимость | 3 686 089,84 |
| 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 №50:27:0020806:1191-50/001/2017-2 от 05.02.2013 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 «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства |
| Общая площадь, кв.м. | 1387 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1193 |
| Кадастровая стоимость | 2 515 490,94 |
| 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 №50:27:0020806:1193-50/001/2017-2 от 05.02.2013 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 4 | |
| 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» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства |
| Общая площадь, кв.м. | 214 941 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1201 |
| Кадастровая стоимость | 224 110 383,06 |
| 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 №50:27:0020806:1201-50/001/2017-2 от 05.02.2013 года |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |

**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 потребуется 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;

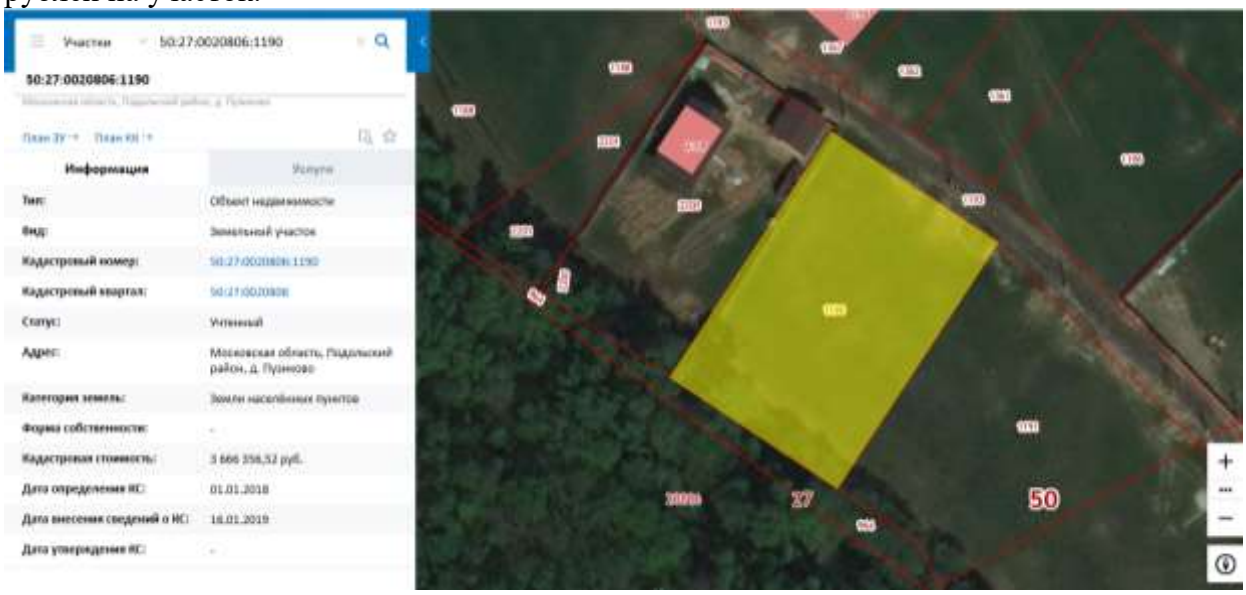
3) Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.

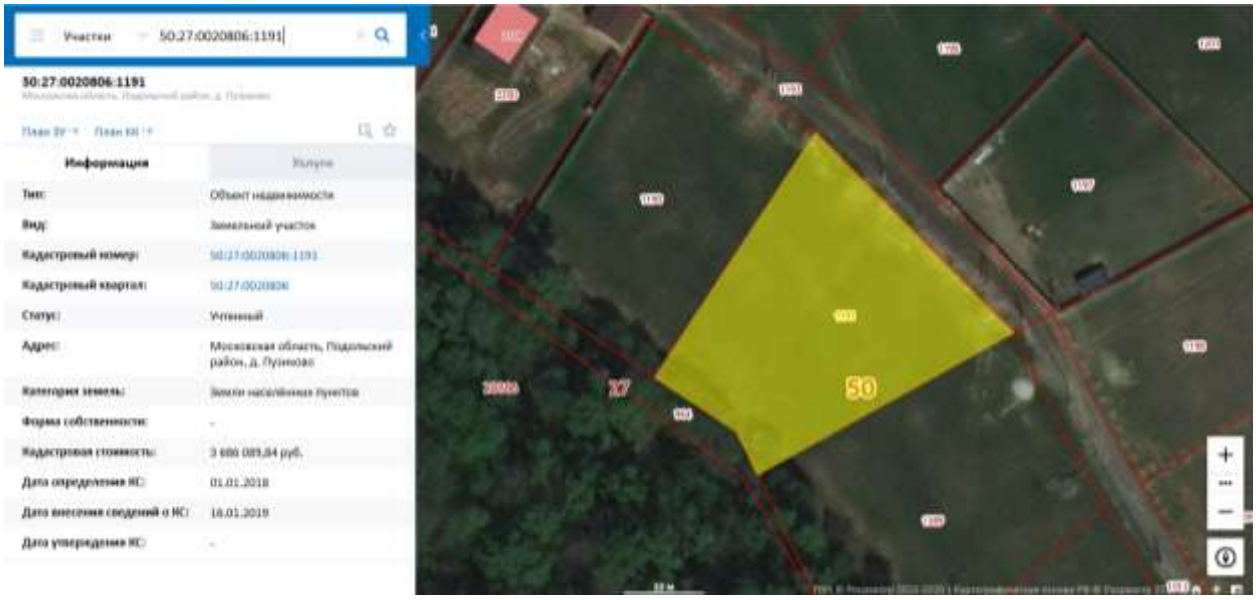
**Электроснабжение:** есть возможность подключения к электрическим сетям с мощностью15 кВт на земельный участок.

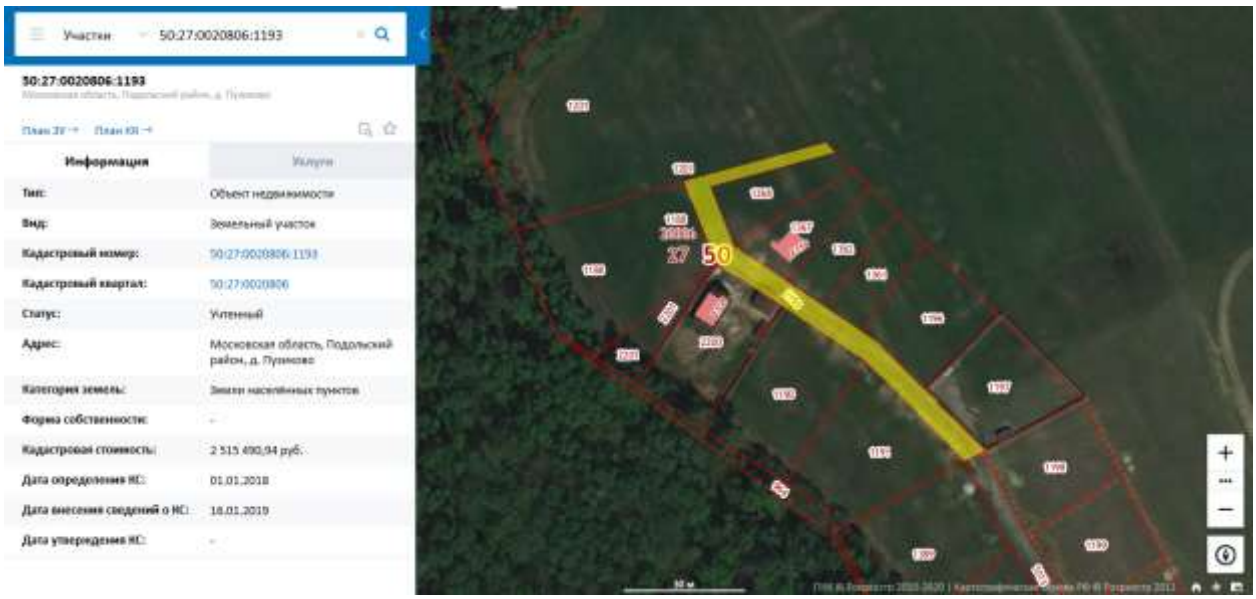
**Газоснабжение:** ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода нецелесообразно из-за несопоставимо высокой стоимости (около 0,3 млрд. руб). Возможно обустройство индивидуального газового резервуара (газгольдера) стоимостью 0,5 млн. руб./земельный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




Участки
50:27:0020806:1193
50:27:0020806:1193
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1193
Кадастровый квартал: 50:27:0020806
Статус: Учтенный
Адрес: Московская область, Подольский район, д. Пушково
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 2 515 490,94 руб.
Дата определения КС: 01.01.2018
Дата внесения сведений о КС: 18.01.2019
Дата утверждения КС: -

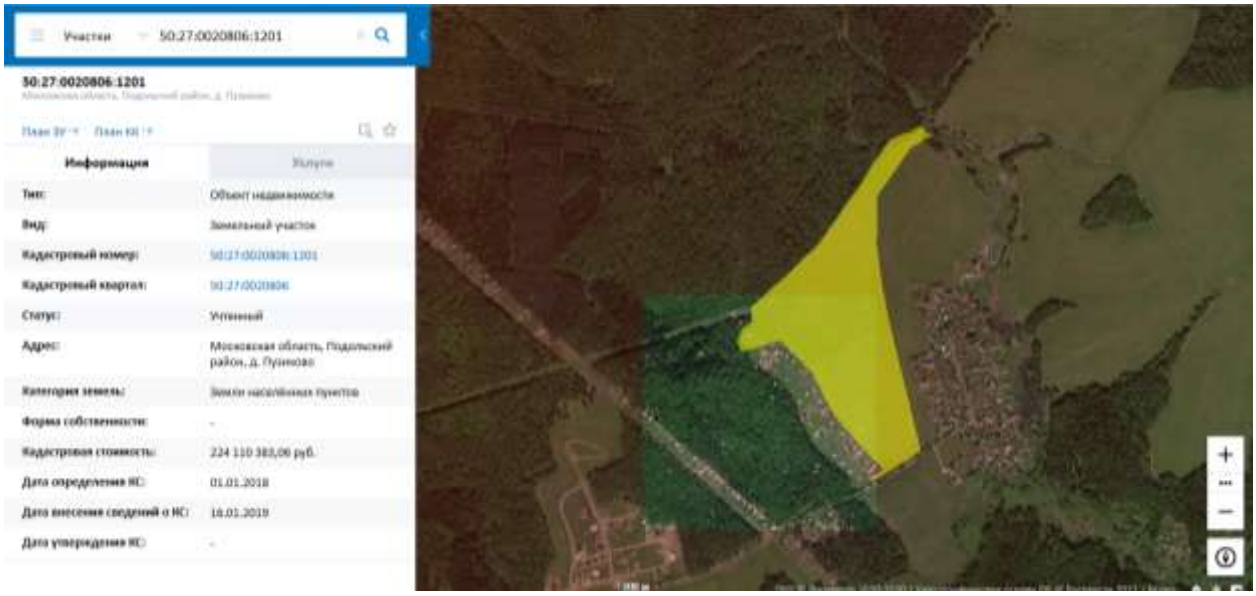

Участки
50:27:0020806:1201
50:27:0020806:1201
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1201
Кадастровый квартал: 50:27:0020806
Статус: Учтенный
Адрес: Московская область, Подольский район, д. Пушково
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 224 110 383,06 руб.
Дата определения КС: 01.01.2018
Дата внесения сведений о КС: 18.01.2019
Дата утверждения КС: -

Рис 2.1Местоположение 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

## 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 км². 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, Жеребятьевский, Заборьевский, Павловский, Съяновский, Шестовский, Ямский

из Дубровицкой волости: Еринский, Кутузовский, Кутьинский, 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.

13 марта 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, Жеребятьевский, 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 марта 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 июля 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.

10 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 км²[15], население — 10 875[1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км²[2], население — 7608[1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км²[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. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км²[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 «Сынково», «Знамя Подмосковья». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервье», в деревне Яковлево — Яковлевская чаеразвесочная фабрика.

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

В районе 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**

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

**О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике** Октябрь 2022 года

**1.** В октябре снижение **ВВП** в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до **-4,4% г/г** после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на **-4,0% г/г** после -4,1% г/г во 2 квартале).

В целом **динамика ВВП близка к прогнозной траектории**. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

**2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м** (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до **-2,6% г/г** после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

**Выпуск обрабатывающей промышленности** по итогам октября продемонстрировал рост **+4,9% м/м** после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: **+1,0% м/м SA** (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до **-2,4% г/г** после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале).

Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил **машиностроительный комплекс**, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на **+4,7% м/м SA** в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

**3. Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос**: +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В помесячном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.

**4. В сельском хозяйстве** сохраняется рост: +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5%

г/г кварталом ранее). В помесячном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.

**5.** В октябре снизились темпы сокращения **грузооборота транспорта** (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Помесячная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м SA после снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.

**6.** Данные по **инвестициям в основной капитал** в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на **+3,1% г/г** в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности.

Основной рост инвестиций за счёт вложений в **нежилые здания и сооружения** (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также в **жилые здания и помещения** (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале.

Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств **федерального бюджета** составил +45,2% г/г, за счёт **бюджетов регионов** +11,3% г/г.

В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли **добывающие отрасли** (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в области **транспортировки и хранения** (+24,7% г/г после +8,8% г/г), **финансов и страхования** (+18,0%

г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области **научных исследований и разработок** (+38,2% г/г после +33,6% г/г).

**7.** В **потребительском сегменте** улучшение динамики отмечается в сфере **общественного питания** +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост **платных услуг населению**: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота **розничной торговли** составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.

**8. Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен** в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября).

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности,** по продукции, поставляемой на внутренний рынок,

снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по **промышленности** снижение цен производителей в помесячном выражении ускорилось до **-2,5 м/м** после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до **+0,8% г/г** после роста на +3,8% г/г в сентябре.

**9. Ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной.** Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь **в номинальном выражении** составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), **в реальном выражении** – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-окт.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | март.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Экономическая активность** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ВВП** | -2,1 | -4,4 | -4,0[1] | -4,5[1] | -3,5[1] | -3,9[1] | -4,1 | -5,1[1] | -3,9[1] | -3,3[1] | 3,5 | 1,5[1] | 4,0[1] | 5,9[1] | 4,7 |
| **Сельское хозяйство** | 5,0 | 4,2 | 6,2 | 6,7 | 9,1 | 0,8 | 2,5 | 2,1 | 2,2 | 3,2 | 1,9 | 3,0 | 1,1 | 0,8 | -0,4 |
| **Строительство** | 5,8 | 9,6 | 6,7[1] | 5,8 | 7,4 | 6,6 | 3,5 | 0,1 | 3,6 | 7,9 | 4,5 | 5,9 | 5,0 | 1,6 | 6,0 |
| **Розничная торговля** | -5,9 | -9,7 | -9,1 | -9,8 | -8,8 | -8,7 | -9,8 | -9,6 | -10,1 | -9,8 | 3,5 | 2,0 | 5,5 | 3,1 | 7,8 |
| **Оптовая торговля** | -13,6 | -22,0 | -22,6 | -22,2 | -20,3 | -25,3 | -15,2 | -18,2 | -15,3 | -11,9 | 3,3 | -0,5 | 2,9 | 7,9 | 5,9 |
| **Платные услуги населению** | 3,5 | 0,7 | 1,3 | 1,1 | 3,5 | 1,6 | 0,0 | 1,5 | 1,2 | 0,9 | 7,8 | 4,0 | 8,2 | 11,6 | 16,7 |
| **Общественное питание** | 2,9 | 7,8 | 1,9 | 3,3 | 1,3 | 0,9 | -2,1 | -0,5 | -3,2 | -2,7 | 7,7 | 1,7 | 10,8 | 11,3 | 26,7 |
| **Грузооборот транспорта** | -2,1 | -6,8 | -5,5 | -7,1 | -4,1 | -5,2 | -3,0 | -5,8 | -1,8 | -1,4 | 4,2 | 3,6 | 1,1 | 7,8 | 5,6 |
| **Инвестиции в основной капитал** | - | - | 3,1 | - | - | - | 4,1 | - | - | - | 12,8 | - | - | - | 7,7 |
| **Промышленное производство** | 0,1 | -2,6 | -1,3 | -3,1 | -0,1 | -0,5 | -2,5 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 5,1 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 6,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 1,4 | -2,7 | 0,0 | -1,8 | 1,0 | 0,9 | -1,2 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 7,3 | 6,6 | 7,4 | 7,8 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | -0,7 | -2,4 | -2,0 | -4,0 | -0,8 | -1,1 | -3,8 | -4,7 | -3,5 | -3,0 | 4,7 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 |
| **Индекс потребительских цен** | 14,1 | 12,6 | 14,4 | 13,7 | 14,3 | 15,1 | 16,9 | 15,9 | 17,1 | 17,8 | 11,5 | 16,7 | 9,2 | 8,7 | 8,4 |
| **Рынок труда и доходы населения** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Реальная заработная плата** в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,5[2] | | -1,9 | -1,4 | -1,2 | -3,2 | -5,4 | -3,2 | -6,1 | -7,2 | 3,1 | 3,6 | 2,6 | 1,9 | 4,5 |
| **Номинальная заработная плата** в % к соотв. периоду предыдущего года | 12,6[2] | | 12,2 | 12,1 | 12,9 | 11,4 | 10,6 | 12,2 | 10,0 | 9,4 | 15,0 | 20,9 | 12,0 | 10,8 | 11,5 |
| **Реальные денежные доходы** в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,7[2] | | -2,4 | | - | - | -1,9 | - | - | - | -1,0 | - | - | - | 3,1 |
| **Реальные располагаемые денежные доходы** в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,7[2] | | -3,4 | | - | - | -0,8 | - | - | - | -1,2 | - | - | - | 3,0 |
| **Численность рабочей силы** в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,5 | -0,7 | -0,6 | -1,0 | -0,2 | -0,6 | -0,5 | -0,5 | -0,6 | -0,3 | -0,4 | -0,7 | -0,3 | -0,3 | 0,6 |
| млн чел. | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 75,5 | 75,0 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,7 | 74,5 | 74,8 | 74,8 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 75,0 | 74,8 | 74,9 | 74,7 | 75,0 | 74,9 | 75,1 | 75,0 | 75,0 | 75,1 | 75,2 | 75,0 | 75,2 | 75,3 | - |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-окт.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | март.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Численность занятых** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,5 | -0,2 | 0,0 | -0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | 0,9 | 1,0 | 0,6 | 1,3 | 1,1 | 1,6 |
| млн чел. | 71,9 | 72,1 | 72,2 | 72,0 | 72,6 | 72,1 | 71,9 | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,5 | 71,4 | 71,7 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,8 | 72,1 | 71,9 | 72,0 | 72,0 | 72,0 | 72,1 | 72,1 | 71,9 | 72,2 | 72,1 | - |
| **Численность безработных** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -19,5 | -11,5 | -14,1 | -11,8 | -14,9 | -15,4 | -20,2 | -17,5 | -20,0 | -22,9 | -25,1 | -24,1 | -27,6 | -23,6 | -16,0 |
| млн чел. | 3,0 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,3 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 3,0 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,1 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | - |
| **Уровень занятости** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,1 | 60,2 | 60,1 | 60,0 | 60,2 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,0 | 59,9 | 60,1 | 60,0 | - |
| **Уровень безработицы** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 4,0 | 3,9 | 3,8 | 3,9 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,2 | 4,1 | 4,1 | 4,4 | 4,8 |
| SA | 4,0 | 3,8 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 4,2 | - |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*
*[1] Оценка Минэкономразвития России*
*[2] Данные за январь–сентябрь 2022 г.*

## ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-окт.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **0,1** | **-2,6** | **-1,3** | **-3,1** | **-0,1** | **-0,5** | **-2,5** | **-2,4** | **-2,4** | **-2,6** | **5,1** | **2,3** | **5,4** | **8,0** | **6,4** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **1,4** | **-2,7** | **0,0** | **-1,8** | **1,0** | **0,9** | **-1,2** | **1,4** | **-2,2** | **-2,8** | **7,3** | **6,6** | **7,4** | **7,8** | **4,2** |
| добыча угля | -2,6 | -3,3 | -3,7 | -2,3 | -2,2 | -6,7 | -3,6 | 0,1 | -3,7 | -7,3 | -0,3 | -4,4 | 2,2 | 2,8 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 1,2 | -3,4 | -0,1 | -2,2 | 1,0 | 1,0 | -2,1 | 0,4 | -2,9 | -3,5 | 7,4 | 7,1 | 8,1 | 7,3 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -4,2 | -7,0 | -7,7 | -6,5 | -7,5 | -9,0 | -3,2 | -4,1 | -4,3 | -2,2 | 0,7 | -1,2 | 1,0 | 1,9 | 1,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 6,3 | 10,0 | 4,6 | -1,8 | 10,3 | 5,8 | 9,8 | 19,8 | 0,1 | 5,7 | 3,4 | 11,3 | -8,0 | 7,6 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 8,9 | 2,4 | 6,6 | 5,4 | 5,0 | 9,7 | 9,2 | 6,1 | 7,5 | 5,1 | 20,0 | 14,3 | 17,2 | 22 | 9,0 |
| **Обрабатывающие производства** | **-0,7** | **-2,4** | **-2,0** | **-4,0** | **-0,8** | **-1,1** | **-3,8** | **-4,7** | **-3,5** | **-3,0** | **4,7** | **-0,7** | **6,2** | **10,0** | **7,3** |
| пищевая промышленность | **0,4** | **0,2** | **-1,2** | **2,2** | **-2,2** | **-3,5** | **-1,0** | **-0,3** | **-0,9** | **-1,6** | **4,0** | **1,6** | **4,4** | **6,6** | **4,9** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 0,4 | 0,4 | -1,3 | 1,8 | -2,3 | -3,6 | -0,6 | 0,7 | -0,6 | -1,7 | 3,5 | 1,3 | 4,2 | 5,3 | 4,2 |
| *напитки* | 3,7 | 0,3 | 1,3 | 4,1 | 1,5 | -1,2 | 2,8 | 2,8 | 3,0 | 2,6 | 9,7 | 7,5 | 6,3 | 17,2 | 9,5 |
| *табачные изделия* | -10,7 | -4,9 | -6,5 | 4,1 | -12,2 | -10,1 | -22,7 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -4,9 | -12,2 | 1,7 | -2,9 | 2,3 |
| легкая промышленность | **-3,2** | **1,2** | **-2,9** | **-2,7** | **-1,8** | **-4,2** | **-6,7** | **-6,8** | **-4,8** | **-8,2** | **-1,1** | **-0,9** | **-2,8** | **0,7** | **11,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | -9,9 | -9,5 | -12,8 | -12,6 | -11,1 | -14,6 | -10,3 | -12,0 | -8,6 | -10,2 | -6,6 | -8,8 | -10,1 | 0,3 | 13,1 |
| *одежда* | 0,5 | 11,9 | 3,9 | 5,6 | 2,9 | 3,2 | -5,7 | -4,9 | -3,6 | -8,2 | 0,1 | 2,3 | -1,3 | -1,2 | 7,6 |
| *кожа и изделия из нее* | -1,1 | -8,7 | -3,4 | -7,3 | 2,7 | -5,4 | -2,7 | -2,3 | -0,8 | -4,5 | 6,3 | 5,4 | 6,9 | 7,0 | 16,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-2,1** | **-7,0** | **-7,2** | **-6,9** | **-6,6** | **-8,0** | **-3,1** | **-4,8** | **-4,3** | **-0,3** | **6,8** | **2,2** | **8,1** | **10,6** | **10,4** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из нее* | -10,6 | -19,7 | -19,9 | -19,8 | -19,5 | -20,4 | -10,3 | -14,5 | -11,2 | -5,3 | 2,9 | -1,2 | 6,7 | 4,0 | 11,6 |
| *бумага и бумажные изделия* | 1,0 | -1,8 | 0,8 | 2,1 | 1,1 | -0,9 | -3,1 | -1,5 | -4,5 | -3,4 | 7,0 | 0,2 | 7,6 | 13,3 | 10,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | 10,5 | 9,8 | 0,4 | -2,6 | 2,4 | 1,6 | 16,3 | 10,3 | 15,1 | 23,9 | 17,0 | 18,1 | 13,9 | 19,4 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **-0,5** | **0,0** | **0,8** | **-0,1** | **-1,1** | **3,6** | **-5,5** | **-0,7** | **-5,5** | **-10,2** | **2,9** | **-5,1** | **5,5** | **8,9** | **3,6** |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-окт.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| химический комплекс | 0,0 | -6,1 | -1,7 | -1,9 | -1,3 | -1,8 | -1,7 | -3,7 | -0,6 | -0,8 | 5,9 | 5,6 | 9,1 | 3,4 | 8,5 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | -3,5 | -6,6 | -4,6 | -4,9 | -4,3 | -4,5 | -6,9 | -7,7 | -5,6 | -7,3 | 1,9 | -1,9 | 5,3 | 2,6 | 6,8 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | 17,8 | -8,5 | 14,4 | 11,9 | 14,3 | 17,5 | 25,7 | 15,8 | 30,0 | 31,7 | 24,1 | 41,7 | 28,5 | 2,3 | 13,9 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | -0,7 | -2,1 | -3,7 | -1,5 | -2,5 | -7,1 | -3,9 | -4,0 | -6,2 | -1,6 | 7,0 | 5,7 | 8,3 | 7,3 | 10,7 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 1,8 | -5,5 | -1,7 | -4,1 | -0,7 | -0,4 | 2,2 | 1,9 | 1,4 | 3,5 | 11,2 | 8,1 | 13,6 | 12,7 | 9,2 |
| металлургический комплекс | 0,9 | -0,7 | 3,0 | -3,1 | 7,0 | 6,3 | -3,7 | -8,8 | -4,5 | 3,0 | 4,6 | 0,5 | 0,9 | 17,1 | 3,7 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 0,1 | -2,4 | 0,1 | -2,4 | 4,1 | -1,3 | -1,9 | -6,0 | -2,2 | 2,8 | 3,2 | 1,9 | 3,9 | 4 | 1,9 |
| *готовые металлические изделия* | 3,6 | 4,7 | 12,1 | -5,4 | 16,0 | 29,0 | -9,3 | -17,5 | -11,5 | 3,8 | 9,1 | -3,8 | -8,2 | 57,5 | 9,4 |
| машиностроительный комплекс | -7,1 | -7,0 | -12,4 | -14,8 | -8,2 | -12,9 | -10,6 | -13,2 | -7,9 | -9,9 | 3,1 | -7,5 | 9,3 | 14,6 | 11,5 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 6,3 | 18,3 | -0,1 | 3,0 | -0,9 | -3,2 | 5,2 | -12,2 | 28,4 | 6,1 | 10,3 | 12,8 | 1,8 | 16,8 | 9,5 |
| *электрооборудование* | -3,6 | 0,2 | -4,4 | -4,5 | 0,9 | -9,5 | -7,6 | -3,4 | -10,9 | -8,8 | -0,1 | -9,6 | 1,6 | 12,8 | 7,4 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | 3,7 | -6,6 | -3,7 | -6,8 | 9,1 | -12,7 | 2,8 | -3,9 | 0,6 | 11,2 | 18,9 | 13,8 | 19,1 | 26,5 | 16,9 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | -43,5 | -45,2 | -51,4 | -51,8 | -42,9 | -58,1 | -62,9 | -62,2 | -65,8 | -61,2 | -14,4 | -45,5 | 1,6 | 15 | 14,7 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | -4,6 | -8,3 | -8,2 | -16,1 | -7,2 | 2,4 | -2,8 | 3,9 | -7,8 | -5,9 | -0,1 | -12,8 | 16,6 | 7,5 | 10,0 |
| прочие производства | -3,3 | -5,5 | -10,7 | -16,2 | -7,9 | -6,6 | 1,4 | -0,9 | -1,1 | 0,6 | 4,5 | -4,0 | 6,7 | 12,3 | 4,4 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | -1,2 | -4,2 | -9,1 | -6,2 | -10,7 | -10,5 | 1,2 | -7,8 | 2,3 | 3,3 | 8,8 | 5,6 | 18,8 | 2,0 | 17,7 |
| *прочие готовые изделия* | -2,5 | -7,3 | -9,2 | -6,4 | -8,8 | -12,8 | -1,1 | -0,5 | -8,1 | -3,4 | 9,1 | 6,2 | 7,3 | 14,6 | 7,1 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | -3,8 | -5,6 | -11,3 | -20,0 | -7,2 | -4,8 | 1,8 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | 2,9 | -7,8 | 4,4 | 14,2 | 1,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | 0,0 | -2,4 | -0,2 | -1,5 | 1,6 | -0,5 | 2,1 | -0,2 | 4,3 | 2,1 | -0,7 | 1,4 | -4,8 | 1,1 | 7,0 |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | -5,7 | -7,4 | -10,4 | -7,5 | -9,0 | -14,9 | -9,2 | -15,7 | -4,2 | -7,5 | 4,4 | 8,3 | 4,8 | -0,3 | 17,8 |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

## ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % М/М

| в % к предыдущему периоду | окт.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | 5,3 | 0,5 | 1,8 | 1,8 | 2,1 | -2,1 | -8,4 | 10,1 | -2,7 | -20,8 |
| **Добыча полезных ископаемых** | 3,2 | -1,1 | 0,7 | 0,8 | 1,7 | 2,5 | -10,0 | 11,1 | -7,0 | -6,4 |
| добыча угля | 7,8 | 1,8 | 4,3 | -2,3 | -1,2 | 0,9 | -8,0 | 4,5 | -0,1 | -7,1 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 3,6 | -1,9 | -0,2 | 2,6 | -0,6 | 3,4 | -10,9 | 10,0 | -9,6 | 0,6 |
| добыча металлических руд | -2,2 | -4,3 | 3,9 | 1,3 | 2,2 | 6,1 | -4,9 | 10,3 | -7,3 | -5,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 9,9 | -5,5 | 17,4 | -20,6 | 56,8 | -13,9 | 5,0 | 13,3 | 17,7 | -23,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -2,3 | 6,3 | -2,2 | -0,7 | 3,3 | 1,2 | -11,1 | 23,4 | 5,2 | -39,1 |
| **Обрабатывающие производства** | 4,9 | 0,8 | 2,2 | 2,8 | 5,0 | -3,4 | -5,8 | 10,4 | 2,6 | -32,5 |
| пищевая промышленность | 2,9 | 2,8 | 3,5 | 3,9 | 1,8 | -2,5 | -4,6 | 11,4 | 4,5 | -17,5 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 5,0 | 4,5 | 4,8 | 2,6 | 1,2 | -3,5 | -5,4 | 10,6 | 2,1 | -16,3 |
| *напитки* | -6,5 | -6,2 | -6,2 | 1,0 | 10,3 | 4,7 | 1,4 | 20,2 | 11,7 | -26,7 |
| *табачные изделия* | -6,5 | -1,5 | 11,6 | 42,2 | -15,7 | -6,5 | -8,9 | -4,1 | 28,7 | -9,0 |
| легкая промышленность | 3,9 | 1,8 | 7,7 | -4,6 | 6,0 | -11,7 | -3,0 | 15,0 | 12,0 | -21,2 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | 5,7 | 3,3 | 7,1 | -4,1 | 0,5 | -8,9 | -4,2 | 12,1 | 3,7 | -23,0 |
| *одежда* | 5,3 | 1,8 | 4,5 | -2,0 | 9,1 | -13,2 | -0,2 | 15,3 | 13,1 | -17,4 |
| *кожа и изделия из нее* | -3,5 | -1,1 | 17,8 | -12,7 | 7,7 | -12,6 | -8,5 | 19,9 | 25,0 | -28,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | 0,3 | 0,0 | 1,8 | -0,7 | 1,6 | -6,2 | -4,0 | 6,9 | 6,9 | -15,6 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из нее* | -3,1 | -1,5 | -0,4 | -5,6 | 3,9 | -11,4 | -5,8 | 6,4 | 13,4 | -15,8 |
| *бумага и бумажные изделия* | 1,6 | 0,2 | 3,5 | 5,0 | -0,1 | -2,6 | -4,1 | 4,7 | -1,1 | -11,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | 4,8 | 3,3 | 1,9 | -6,9 | 1,1 | -4,1 | 1,0 | 15,9 | 16,2 | -30,2 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 4,4 | -4,2 | -1,8 | 7,6 | 3,4 | 5,5 | -9,5 | 0,8 | -9,0 | -0,1 |
| химический комплекс | 0,5 | -0,8 | 3,8 | -0,8 | -1,3 | -3,5 | -8,5 | 6,1 | 5,6 | -12,3 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | 1,5 | -2,0 | 2,1 | 1,0 | -4,3 | 1,1 | -9,2 | 3,5 | -0,8 | -5,5 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | -3,3 | 4,1 | 8,2 | -7,3 | 3,8 | -19,5 | -11,7 | 9,4 | 25,5 | -35,1 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | -0,6 | -0,2 | 6,7 | -2,6 | 6,1 | -8,7 | -3,1 | 13,7 | 14,2 | -20,2 |

| в % к предыдущему периоду | окт.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -4,6 | -6,0 | 2,4 | 0,8 | 11,0 | 10,4 | 4,3 | 18,3 | 11,7 | -22,4 |
| металлургический комплекс | 4,1 | 0,2 | -0,2 | 17,2 | 2,0 | -2,9 | -2,4 | 17,1 | -2,9 | -30,3 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 0,1 | -2,8 | 6,0 | 10,9 | 1,9 | -3,6 | -2,6 | 10,0 | 2,1 | -21,1 |
| *готовые металлические изделия* | 16,5 | 9,4 | -19,2 | 36,7 | 2,3 | -0,7 | -1,7 | 39,1 | -18,1 | -58,6 |
| машиностроительный комплекс | 17,7 | 9,0 | 14,6 | -12,8 | 23,3 | -15,6 | -9,5 | 18,9 | 19,7 | -60,4 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 9,6 | 29,7 | 3,4 | -1,2 | -4,6 | -1,3 | -2,0 | 37,0 | 6,1 | -68,7 |
| *электрооборудование* | -0,9 | 9,1 | 7,6 | -3,3 | 22,8 | -13,3 | -9,6 | 11,2 | 13,5 | -48,3 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | -2,7 | -8,0 | 20,7 | -7,3 | 10,3 | -23,1 | 2,3 | 19,2 | 17,5 | -48,1 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | 11,7 | 7,0 | 13,3 | -1,9 | 28,2 | -29,1 | -30,5 | -37,2 | 27,0 | -31,2 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 43,2 | 3,1 | 22,7 | -33,1 | 48,1 | -16,1 | -10,0 | 37,1 | 29,2 | -79,6 |
| прочие производства | 5,2 | 5,2 | 1,2 | -9,8 | 11,0 | -8,4 | -6,4 | 19,5 | 16,9 | -55,0 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *мебель* | 2,5 | 6,1 | 2,9 | 1,8 | -2,2 | -13,1 | -5,1 | 2,8 | 25,6 | -28,4 |
| *прочие готовые изделия* | 1,5 | 9,3 | 9,6 | -10,4 | 13,0 | -14,5 | -8,7 | 7,9 | 19,6 | -43,3 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | 6,3 | 4,4 | -0,5 | -12,3 | 13,6 | -6,4 | -6,3 | 25,1 | 14,6 | -62,7 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | 21,2 | 6,0 | 3,5 | 2,2 | -13,2 | -14,9 | -16,9 | 4,5 | -11,5 | -0,9 |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | -0,6 | 4,2 | 7,5 | -6,8 | -8,8 | 3,4 | -5,6 | 11,2 | 5,6 | -21,5 |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

**ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ**

| | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 | IVкв21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)** | 71,9 | 76,2 | 68,6 | 75,9 | 84,2 | 80,6 | 90,2 | 80,0 | 71,0 | 90,5 | 91,3 | 93,7 | 88,4 | 69,1 | 78,2 | 71,2 | 67,2 | 60,0 |
| **Курс доллара (в среднем за период)** | 60,9 | 59,4 | 59,8 | 60,3 | 58,1 | 66,0 | 57,2 | 64,6 | 77,6 | 84,7 | 103,7 | 77,3 | 75,9 | 73,7 | 72,6 | 73,5 | 74,2 | 74,3 |
| **Ключевая ставка (на конец периода)** | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 8,0 | 8,0 | 9,5 | 9,5 | 11,0 | 14,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 8,50 | 8,50 | 8,50 | 6,75 | 5,50 | 4,50 |
| **Процентные ставки (в % годовых)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 9,0 | 8,8 | 8,5 | 9,8 | 11,5 | 9,7 | 12,0 | 12,9 | 11,2 | 13,2 | 10,5 | 9,8 | 7,8 | 8,7 | 8,1 | 7,3 | 7,1 |
| По рублевым жилищным кредитам | | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,4 | 6,2 | 7,7 | 8,0 | 8,1 | 8,1 | 7,9 | 7,5 | 7,7 | 7,7 | 7,2 | 7,2 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 7,1 | 7,1 | 6,8 | 7,4 | 8,7 | 8,5 | 8,2 | 9,3 | 8,5 | 9,6 | 8,1 | 7,7 | 5,3 | 6,7 | 5,6 | 4,6 | 4,2 |
| **Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Кредит экономике* | 12,8 | 11,5 | 12,5 | 11,5 | 10,4 | 12,0 | 10,9 | 11,7 | 13,4 | 17,2 | 17,0 | 18,0 | 16,5 | 12,9 | 15,5 | 14,1 | 12,5 | 9,4 |
| *Кредиты организациям* | 14,7 | 11,9 | 13,8 | 12,1 | 9,9 | 10,5 | 10,0 | 10,1 | 11,2 | 14,3 | 14,8 | 15,1 | 13,1 | 9,6 | 12,1 | 10,1 | 8,9 | 7,1 |
| *Жилищные кредиты* | | 17,0 | 16,8 | 16,6 | 17,6 | 20,7 | 18,3 | 20,8 | 23,4 | 27,1 | 27,1 | 27,3 | 26,9 | 25,7 | 25,6 | 27,6 | 27,2 | 22,3 |
| *Потребительские кредиты* | | 5,1 | 4,3 | 5,0 | 6,0 | 9,5 | 7,0 | 9,1 | 12,0 | 16,2 | 15,5 | 20,0 | 19,6 | 14,3 | 18,8 | 17,0 | 13,9 | 7,3 |
| **Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)** | | -2,3 | 8,6 | 4,3 | -21,1 | -63,7 | -53,5 | -67,7 | -70,6 | 13,8 | 4,0 | 18,1 | 25,9 | 28,1 | 3,4 | 3,6 | 108,5 | 43,2 |

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 22 по 28 ноября 2022 г. инфляция составила 0,19%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,04% г/г.

В сегменте продовольственных товаров рост цен усилился (0,21%) за счет увеличения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (2,85%).

На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции дефляция продолжилась (-0,09%). В секторе непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% при ускорении снижения цен на электо- и бытовые приборы, а также строительные материалы. На туристические и регулируемые услуги рост цен ускорился (0,54%) за счет увеличения цен на авиабилеты.

### Потребительская инфляция с 22 по 28 ноября

1. За неделю с 22 по 28 ноября инфляция составила 0,19%.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился (0,21% после 0,14% неделей ранее) за счет более высоких темпов удорожания плодоовощной продукции (2,85% после 2,68% неделей ранее) и замедления снижения цен на прочие продукты питания (-0,09% после -0,14%). На отчетной неделе выросли цены на мясопродукты, продолжили дорожать яйца, молоко и молочная продукция. При этом сохраняется снижение цен на сахар, муку, масла и жиры, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,05% (0,07% неделей ранее). На отчетной неделе ускорилось снижение цен на электро и бытовые приборы (-0,87% после -0,05%), строительные материалы (-0,66% после -0,38%), замедлился рост цен на одежду и белье. Легковые автомобили подешевели на -0,01% (неделей ранее цены выросли на 0,01%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг на отчетной неделе рост цен ускорился (+0,54% после +0,15% неделей ранее) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (10,95% после роста на 3,20%). На услуги гостиниц и санаториев цены продолжили снижаться (-0,14% и -0,07% соответственно).

Мировые рынки

5. На неделе с 22 по 28 ноября на мировых рынках продовольствия цены снижались (-0,9% после -2,4% на предыдущей неделе). В годовом выражении в ноябре цены выросли на 4,6% г/г.

На рассматриваемой неделе снизились цены на пшеницу во Франции (-2,1%) и говядину _____(-2,6%) после роста на прошлой неделе. Продолжала сокращаться стоимость пшеницы в Чикаго (-1,4%), сахара-сырца (-1,8%), белого сахара (-1,5%) и свинины (-4,3%). Выросли котировки на соевые бобы (+1,7%) и масло (+3,0%), а также на кукурузу (+1,8%) после снижения на прошлой неделе.

Стабилизировалась стоимость пальмового масла.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились (-2,0% после +0,5% на предыдущей неделе) за счет сокращения стоимости азотных удобрений (-4,0%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в ноябре цены на удобрения снизились на 21,5% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов отмечается разнонаправленная динамика цен: от -1,1% до +0,6% (от -0,6% до 1,2% неделей ранее). Уменьшились цены на железную руду (-1,1%), а на арматуру – выросли (+0,6%). Стальной прокат и лом черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на 16,6% г/г.

На рынке цветных металлов цены продолжали снижаться (-1,% после -8,5% на предыдущей неделе). Стоимость алюминия (-2,7%), меди (-0,7%) и никеля (-1,5%) сокращалась вторую неделею подряд. Относительно прошлогоднего уровня в ноябре цены на цветные металлы увеличились на 1,1%.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 22 ПО 28 НОЯБРЯ (РОССТАТ)

| | 2022 год на 28 ноя | | | | | | | 2021 год |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Вес, % | г/г | с начала месяца | 22 - 28 ноя | 15 - 21 ноя | на 28 ноября (с нач. года) | октябрь (м/м) | ноябрь (м/м) |
| **Индекс потребительских цен** | **100,0** | **12,04** | **0,37** | **0,19** | **0,11** | **11,07** | **0,18** | **0,96** |
| **Продовольственные товары** | **38,1** | **11,51** | **0,54** | **0,21** | **0,14** | **9,78** | **0,28** | **1,27** |
| *- без плодоовощной продукции* | *33,5* | *13,12* | *-0,38* | *-0,09* | *-0,14* | *11,71* | *-0,05* | 1,35 |
| *- плодоовощная продукция* | *4,6* | *-0,11* | *9,11* | *2,85* | *2,68* | *-4,28* | *3,45* | 0,73 |
| **Непродовольственные товары** | **35,6** | **13,35** | **0,06** | **0,05** | **0,07** | **12,64** | **0,04** | **0,72** |
| *- без бензина* | *31,3* | *14,95* | *0,06* | 0,05 | *0,07* | *14,28* | *0,05* | 0,68 |
| *- бензин автомобильный* | *4,4* | *1,94* | *0,09* | 0,06 | *0,06* | *0,88* | *0,02* | 0,97 |
| ***Услуги (туристические и регулируемые)**** | ***13,3*** | ***10,17*** | ***0,71*** | ***0,54*** | ***0,15*** | ***6,18*** | ***-0,13*** | **1,11** |
| ***Услуги (октябрь)*** | ***26,3*** | ***11,27*** | - | - | - | - | ***0,24*** | - |
| **Основные социально значимые продовольственные товары** | | | | | | | | |
| ***Мясо и птица*** | | | | | | | | |
| Свинина | 0,8 | -0,26 | -0,28 | 0,32 | -0,21 | -0,61 | *-0,12* | 0,32 |
| Говядина | 0,7 | 16,60 | 0,34 | 0,09 | 0,03 | 15,47 | *0,66* | 1,15 |
| Баранина | 0,1 | 11,44 | 0,20 | 0,03 | 0,17 | 11,03 | *-0,33* | 0,07 |
| Куры | 1,0 | -2,62 | -1,05 | -0,36 | -0,18 | -1,97 | *0,05* | 1,41 |
| ***Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука*** | | | | | | | | |
| Пшено | 0,0 | 2,11 | 0,24 | 0,07 | 0,18 | 0,19 | *-1,77* | 1,27 |
| Хлеб | 0,7 | 13,31 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 11,94 | *0,10* | 1,97 |
| Рис | 0,2 | 30,18 | -0,87 | -0,04 | -0,09 | 26,57 | *-0,83* | 2,93 |
| Мука | 0,8 | 13,45 | -0,53 | -0,20 | -0,02 | 9,84 | *-1,01* | 3,67 |
| Крупа гречневая | 0,2 | 1,43 | -4,26 | -0,82 | -1,32 | -3,59 | *-6,28* | 5,57 |
| ***Прочие продовольственные товары*** | | | | | | | | |
| Рыба | 0,2 | 9,86 | 1,17 | 0,45 | 0,08 | 8,77 | *1,13* | 0,81 |
| Яйца | 0,6 | -3,90 | 1,64 | 0,37 | 0,29 | -8,97 | *7,17* | 5,76 |
| Молоко | 1,0 | 16,66 | 0,60 | 0,17 | 0,19 | 13,87 | *0,46* | 1,91 |
| Соль | 0,1 | 27,73 | -0,29 | 0,05 | -0,03 | 26,75 | *-0,38* | 0,59 |
| Вермишель | 0,1 | 17,87 | -0,28 | -0,08 | 0,11 | 14,60 | *0,15* | 2,78 |
| Масло сливочное | 0,7 | 19,00 | -0,31 | -0,08 | 0,09 | 14,76 | *0,46* | 2,67 |
| Чай | 0,2 | 22,99 | -0,78 | -0,40 | 0,00 | 21,34 | *0,01* | 0,81 |
| Масло подсолнечное | 0,4 | 7,01 | -2,18 | -0,50 | -0,39 | 5,79 | *-1,74* | 1,20 |
| Сахар | 0,4 | 22,70 | -3,71 | -1,10 | -0,95 | 19,25 | *-3,66* | 3,24 |
| ***Детское питание*** | | | | | | | | |
| Консервы мясные | 0,01 | 19,07 | 0,48 | 0,45 | 0,30 | 17,36 | *-0,24* | 0,87 |
| Смеси сухие молочные | 0,05 | 17,72 | -0,12 | 0,20 | -0,16 | 17,12 | *0,11* | 0,35 |
| Консервы овощные | 0,02 | 20,40 | -0,29 | 0,03 | -0,34 | 18,72 | *-0,35* | 0,67 |
| Консервы фруктово-ягодные | 0,03 | 17,91 | -0,35 | -0,07 | 0,24 | 16,57 | *-0,39* | 1,58 |
| ***Плодоовощная продукция*** | | | | | | | | |
| Огурцы | 0,6 | 6,77 | 34,47 | 12,06 | 11,27 | -16,85 | *14,17* | 7,72 |
| Морковь | 0,1 | -23,83 | 1,64 | 1,98 | 0,45 | -25,90 | *-3,21* | -1,48 |
| Томаты | 0,5 | -7,84 | 18,67 | 1,62 | 4,11 | -9,95 | *28,41* | 1,63 |
| Лук | 0,1 | -4,72 | 0,25 | 1,57 | -0,60 | -4,30 | *-3,26* | -2,62 |
| Картофель | 0,4 | -32,14 | 2,94 | 0,86 | 0,07 | -33,67 | *3,31* | 3,53 |
| Капуста | 0,2 | -47,58 | 0,16 | 0,73 | -0,50 | -56,48 | *1,77* | 8,15 |
| Яблоки | 0,6 | 2,46 | -0,53 | 0,24 | 0,17 | 1,26 | *-8,06* | -1,44 |
| **Отдельные непродовольственные товары** | | | | | | | | |
| Медикаменты | 2,2 | 9,83 | 0,52 | 0,19 | 0,16 | 15,47 | *0,76* | 0,43 |
| Бензин | 4,4 | 1,94 | 0,09 | 0,06 | 0,06 | 0,88 | *0,02* | 0,97 |
| Автомобиль отечественный | 0,9 | 34,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29,65 | *0,01* | 0,12 |
| Автомобиль иностранный | 2,4 | 40,09 | 0,02 | -0,01 | 0,01 | 39,18 | *0,03* | 1,76 |
| Строительные материалы | 1,2 | 4,25 | -1,97 | -0,66 | -0,38 | -15,67 | *-0,89* | -0,17 |

*по сопоставимому перечню услуг

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 22 ПО 28 НОЯБРЯ

| | 2022 г. | | | | | | | | | 21/20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | с начала ноября | 28.11.2022 | 22.11.2022 | 22-28 ноя | 15-21 ноя | ноябрь (с нач. года) | ноябрь (г/г) | ноябрь (м/м) | октябрь (м/м) | |
| **Продовольствие** | | | | | | | | | | |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | -11,5 | **287** | 291 | -1,4 | -3,5 | 1,3 | 1,0 | -6,3 | 1,3 | 27,7 |
| Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т | -3,3 | **337** | 344 | -2,1 | 2,5 | 6,3 | 0,3 | -0,9 | 2,4 | 28,9 |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | -3,3 | **263** | 259 | 1,8 | -1,1 | 12,7 | 17,1 | -2,4 | 0,6 | 60,0 |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | 0,4 | **529** | 537 | -1,5 | -7,4 | 6,5 | 6,2 | 0,9 | -3,5 | 25,4 |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | 7,8 | **427** | 435 | -1,8 | -2,1 | 2,6 | -1,7 | 5,9 | 0,9 | 38,6 |
| Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 2,6 | **535** | 526 | 1,7 | -1,4 | 9,6 | 16,6 | 4,4 | -3,3 | 44,4 |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 3,9 | **1677** | 1628 | 3,0 | -5,2 | 35,1 | 26,7 | 7,6 | 7,5 | 85,1 |
| Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | -10,6 | **606** | 625 | -3,0 | -6,8 | -24,4 | -19,6 | 1,6 | 6,1 | 86,9 |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т | -3,8 | **1078** | 1075 | 0,2 | -3,0 | -17,4 | -19,0 | 8,0 | -3,3 | 69,8 |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | -1,4 | **3900** | 4005 | -2,6 | 4,0 | 6,0 | 11,8 | 1,5 | -2,5 | 10,8 |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | -5,1 | **1777** | 1857 | -4,3 | -1,8 | -1,1 | 11,9 | -6,0 | -3,4 | 53,3 |
| **Индекс продовольственных цен ФАО** | | | | | | | | | | |
| м/м | - | - | - | - | - | - | - | - | -0,1 | - |
| г/г | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,0 | 28,1 |
| **Удобрения** | | | | | | | | | | |
| Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т | -1,5 | **640** | 640 | 0,0 | 0,8 | -11,5 | -13,3 | -3,7 | -10,8 | 92,1 |
| Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т | -8,5 | **538** | 560 | -4,0 | 0,2 | -29,7 | -29,7 | -9,1 | -5,0 | 113,3 |
| **Черные и цветные металлы** | | | | | | | | | | |
| Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т | 21,3 | **102** | 103 | -1,1 | 1,2 | -4,0 | 9,5 | 1,3 | -8,6 | 45,7 |
| Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т | -5,2 | **347** | 347 | 0,0 | 0,6 | -25,8 | -29,9 | -5,6 | -2,7 | 63,0 |
| Арматура (фьючерс LME), долл./т | -5,9 | **638** | 635 | 0,6 | 0,0 | -8,8 | -12,5 | -6,8 | 3,6 | 53,9 |
| Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т | -4,2 | **525** | 526 | -0,2 | -0,6 | -31,3 | -33,4 | -5,3 | -4,3 | 72,0 |
| Алюминий (фьючерс LME), долл./т | 6,3 | **2363** | 2429 | -2,7 | -2,3 | -15,9 | -9,9 | 5,5 | -1,1 | 43,5 |
| Медь (фьючерс LME), долл./т | 6,8 | **7959** | 8013 | -0,7 | -5,9 | -18,1 | -15,6 | 6,9 | -1,7 | 50,2 |
| Никель (фьючерс LME), долл./т | 17,6 | **25639** | 26022 | -1,5 | -17,4 | 23,5 | 28,7 | 15,5 | -1,6 | 33,3 |

## О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

**В октябре рост промышленного производства отмечался в большинстве отраслей.** В целом **рост в промышленности составил +5,3% м/м** относительно сентября после +0,5% м/м ранее. **В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г** после -3,1% г/г месяцем ранее, несмотря на высокую базу прошлого года.

**Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября составил** +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении обрабатывающие производства также продемонстрировали сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце.

**Основным драйвером роста выступил машиностроительный комплекс**: +17,7% м/м после +9,0% м/м месяцем ранее за счёт увеличения выпуска **компьютерной и электронной техники** как в месячном (+9,6% м/м), так и в годовом выражении (+18,3% г/г), а также за счёт роста производства **прочих транспортных средств и оборудования** (+43,2% м/м после +3,1% м/м ранее). В годовом выражении показатели машиностроения прошли пик спада и показывают улучшение темпов до -7,0% г/г после пика падение в -14,8% г/г в сентябре.

В октябре сохранилась положительная динамика в **металлургическом комплексе** – улучшилась динамика в месячном (+4,1% м/м после +0,2% м/м в сентябре) и годовом выражении (-0,7% г/г после -3,1% г/г). Положительная динамика в металлургии была обеспечена восстановлением роста производства готовых металлических изделий (+16,5% м/м после +9,4% м/м ранее и +4,7% г/г после -5,4% г/г месяцем ранее).

Динамика **нефтепереработки** вернулась в положительную область – в месячном выражении рост на +4,4% м/м после падения на -4,2% в сентябре и околонулевой рост в годовом выражении после отрицательной динамики последних двух месяцев. **Химический комплекс** показал сдержанный прирост в октябре (+0,5% м/м после -0,8% м/м в сентябре) при увеличении темпов спада к уровню прошлого года (-6,1% г/г после -1,9% г/г). В пищевой промышленности рост сохраняется 5 месяц подряд: +2,9% м/м после +2,8% м/м в сентябре. Положительная динамика и в годовом выражении: +0,2% г/г и +2,2% г/г месяцем ранее.Благоприятная динамика в октябре отмечалась и в лёгкой промышленности. В месячном выражении рост ускорился до +3,9% м/м после +1,8% м/м ранее, а в годовом – динамика показывает наилучшие значения в 2022 году (+1,2% г/г после -2,7% г/г в сентябре и -8,2% г/г на пике в апреле).В добывающей промышленности наблюдалось увеличение темпов роста в месячном выражении (+3,2% м/м после -1,1% м/м) при снижении в годовом (-2,7% г/г после -1,8% г/г) в связи с ухудшением ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом по сравнению с предыдущим месяцем наблюдается рост добычи угля (+7,8% м/м), сырой нефти и природного газа (+3,6% м/м), а также прочих полезных ископаемых (+9,9% м/м).

**Таблица 1. Показатели промышленного производства, в % к АППГ**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-окт.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **0,1** | **-2,6** | **-1,3** | **-3,1** | **-0,1** | **-0,5** | **-2,5** | **-2,4** | **-2,4** | **-2,6** | **5,1** | **2,3** | **5,4** | **8,0** | **6,4** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **1,4** | **-2,7** | **0,0** | **-1,8** | **1,0** | **0,9** | **-1,2** | **1,4** | **-2,2** | **-2,8** | **7,3** | **6,6** | **7,4** | **7,8** | **4,2** |
| добыча угля | -2,6 | -3,3 | -3,7 | -2,3 | -2,2 | -6,7 | -3,6 | 0,1 | -3,7 | -7,3 | -0,3 | -4,4 | 2,2 | 2,8 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 1,2 | -3,4 | -0,1 | -2,2 | 1,0 | 1,0 | -2,1 | 0,4 | -2,9 | -3,5 | 7,4 | 7,1 | 8,1 | 7,3 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -4,2 | -7,0 | -7,7 | -6,5 | -7,5 | -9,0 | -3,2 | -4,1 | -4,3 | -2,2 | 0,7 | -1,2 | 1,0 | 1,9 | 1,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 6,3 | 10,0 | 4,6 | -1,8 | 10,3 | 5,8 | 9,8 | 19,8 | 0,1 | 5,7 | 3,4 | 11,3 | -8,0 | 7,6 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 8,9 | 2,4 | 6,6 | 5,4 | 5,0 | 9,7 | 9,2 | 6,1 | 7,5 | 5,1 | 20,0 | 14,3 | 17,2 | 22 | 9,0 |
| **Обрабатывающие производства** | **-0,7** | **-2,4** | **-2,0** | **-4,0** | **-0,8** | **-1,1** | **-3,8** | **-4,7** | **-3,5** | **-3,0** | **4,7** | **-0,7** | **6,2** | **10,0** | **7,3** |
| пищевая промышленность | **0,4** | **0,2** | **-1,2** | **2,2** | **-2,2** | **-3,5** | **-1,0** | **-0,3** | **-0,9** | **-1,6** | **4,0** | **1,6** | **4,4** | **6,6** | **4,9** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 0,4 | 0,4 | -1,3 | 1,8 | -2,3 | -3,6 | -0,6 | 0,7 | -0,6 | -1,7 | 3,5 | 1,3 | 4,2 | 5,3 | 4,2 |
| *напитки* | 3,7 | 0,3 | 1,3 | 4,1 | 1,5 | -1,2 | 2,8 | 2,8 | 3,0 | 2,6 | 9,7 | 7,5 | 6,3 | 17,2 | 9,5 |
| *табачные изделия* | -10,7 | -4,9 | -6,5 | 4,1 | -12,2 | -10,1 | -22,7 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -4,9 | -12,2 | 1,7 | -2,9 | 2,3 |
| легкая промышленность | **-3,2** | **1,2** | **-2,9** | **-2,7** | **-1,8** | **-4,2** | **-6,7** | **-6,8** | **-4,8** | **-8,2** | **-1,1** | **-0,9** | **-2,8** | **0,7** | **11,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | -9,9 | -9,5 | -12,8 | -12,6 | -11,1 | -14,6 | -10,3 | -12,0 | -8,6 | -10,2 | -6,6 | -8,8 | -10,1 | 0,3 | 13,1 |
| *одежда* | 0,5 | 11,9 | 3,9 | 5,6 | 2,9 | 3,2 | -5,7 | -4,9 | -3,6 | -8,2 | 0,1 | 2,3 | -1,3 | -1,2 | 7,6 |
| *кожа и изделия из нее* | -1,1 | -8,7 | -3,4 | -7,3 | 2,7 | -5,4 | -2,7 | -2,3 | -0,8 | -4,5 | 6,3 | 5,4 | 6,9 | 7,0 | 16,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-2,1** | **4,0** | **-7,2** | **-6,9** | **-6,6** | **-8,0** | **-3,1** | **-4,8** | **-4,3** | **-0,3** | **6,8** | **2,2** | **8,1** | **10,6** | **10,4** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из нее* | -10,6 | -19,7 | -19,9 | -19,8 | -19,5 | -20,4 | -10,3 | -14,5 | -11,2 | -5,3 | 2,9 | -1,2 | 6,7 | 4,0 | 11,6 |
| *бумага и бумажные изделия* | 1,0 | -1,8 | 0,8 | 2,1 | 1,1 | -0,9 | -3,1 | -1,5 | -4,5 | -3,4 | 7,0 | 0,2 | 7,6 | 13,3 | 10,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | 10,5 | 9,8 | 0,4 | -2,6 | 2,4 | 1,6 | 16,3 | 10,3 | 15,1 | 23,9 | 17,0 | 18,1 | 13,9 | 19,4 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | -0,5 | 0,0 | 0,8 | -0,1 | -1,1 | 3,6 | -5,5 | -0,7 | -5,5 | -10,2 | 2,9 | -5,1 | 5,5 | 8,9 | 3,6 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-окт.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| химический комплекс | 0,0 | -6,1 | -1,7 | -1,9 | -1,3 | -1,8 | -1,7 | -3,7 | -0,6 | -0,8 | 5,9 | 5,6 | 9,1 | 3,4 | 8,5 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | -3,5 | -6,6 | -4,6 | -4,9 | -4,3 | -4,5 | -6,9 | -7,7 | -5,6 | -7,3 | 1,9 | -1,9 | 5,3 | 2,6 | 6,8 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | 17,8 | -8,5 | 14,4 | 11,9 | 14,3 | 17,5 | 25,7 | 15,8 | 30,0 | 31,7 | 24,1 | 41,7 | 28,5 | 2,3 | 13,9 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | -0,7 | -2,1 | -3,7 | -1,5 | -2,5 | -7,1 | -3,9 | -4,0 | -6,2 | -1,6 | 7,0 | 5,7 | 8,3 | 7,3 | 10,7 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 1,8 | -5,5 | -1,7 | -4,1 | -0,7 | -0,4 | 2,2 | 1,9 | 1,4 | 3,5 | 11,2 | 8,1 | 13,6 | 12,7 | 9,2 |
| металлургический комплекс | 0,9 | -0,7 | 3,0 | -3,1 | 7,0 | 6,3 | -3,7 | -8,8 | -4,5 | 3,0 | 4,6 | 0,5 | 0,9 | 17,1 | 3,7 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 0,1 | -2,4 | 0,1 | -2,4 | 4,1 | -1,3 | -1,9 | -6,0 | -2,2 | 2,8 | 3,2 | 1,9 | 3,9 | 4 | 1,9 |
| *готовые металлические изделия* | 3,6 | 4,7 | 12,1 | -5,4 | 16,0 | 29,8 | -9,3 | -17,5 | -11,5 | 3,8 | 9,1 | -3,8 | -8,2 | 57,5 | 9,4 |
| машиностроительный комплекс | -7,1 | -7,0 | -12,4 | -14,8 | -8,2 | -12,9 | -10,6 | -13,2 | -7,9 | -9,9 | 3,1 | -7,5 | 9,3 | 14,6 | 11,5 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 6,3 | 18,3 | -0,1 | 3,0 | -0,9 | -3,2 | 5,2 | -12,2 | 28,4 | 6,1 | 10,3 | 12,8 | 1,8 | 16,8 | 9,5 |
| *электрооборудование* | -3,6 | 0,2 | -4,4 | -4,5 | 0,9 | -9,5 | -7,6 | -3,4 | -10,9 | -8,8 | -0,1 | -9,6 | 1,6 | 12,8 | 7,4 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | 3,7 | -6,6 | -3,7 | -6,8 | 9,1 | -12,7 | 2,8 | -3,9 | 0,6 | 11,2 | 18,9 | 13,8 | 19,1 | 26,5 | 16,9 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | -43,5 | -45,2 | -51,4 | -51,8 | -42,9 | -58,1 | -62,9 | -62,2 | -65,8 | -61,2 | -14,4 | -45,5 | 1,6 | 15 | 14,7 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | -4,6 | -8,3 | -8,2 | -16,1 | -7,2 | 2,4 | -2,8 | 3,9 | -7,8 | -5,9 | -0,1 | -12,8 | 16,6 | 7,5 | 10,0 |
| прочие производства | -3,3 | -5,5 | -10,7 | -16,2 | -7,9 | -6,6 | 1,4 | -0,9 | -1,1 | 0,6 | 4,5 | -4,0 | 6,7 | 12,3 | 4,4 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | -1,2 | -4,2 | -9,1 | -6,2 | -10,7 | -10,5 | 1,2 | -7,8 | 2,3 | 3,3 | 8,6 | 5,6 | 16,8 | 2,0 | 17,7 |
| *прочие готовые изделия* | -2,5 | -7,3 | -9,2 | -6,4 | -8,8 | -12,8 | -1,1 | -0,5 | -8,1 | -3,4 | 9,1 | 6,2 | 7,3 | 14,6 | 7,1 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | -3,8 | -5,6 | -11,3 | -20,0 | -7,2 | -4,8 | 1,8 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | 2,9 | -7,8 | 4,4 | 14,2 | 1,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | 0,0 | -2,4 | -0,2 | -1,5 | 1,6 | -0,5 | 2,1 | -0,2 | 4,3 | 2,1 | -0,7 | 1,4 | -4,8 | 1,1 | 7,0 |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | -5,7 | -7,4 | -10,4 | -7,5 | -9,0 | -14,9 | -9,2 | -15,7 | -4,2 | -7,5 | 4,4 | 8,3 | 4,8 | -0,3 | 17,8 |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

## Таблица 2. Показатели промышленного производства, в % м/м

| в % к предыдущему периоду | окт.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | 5,3 | 0,5 | 1,8 | 1,8 | 2,1 | -2,1 | -8,4 | 10,1 | -2,7 | -20,8 |
| **Добыча полезных ископаемых** | 3,2 | -1,1 | 0,7 | 0,8 | 1,7 | 2,5 | -10,0 | 11,1 | -7,0 | -6,4 |
| добыча угля | 7,8 | 1,8 | 4,3 | -2,3 | -1,2 | 0,9 | -8,0 | 4,5 | -0,1 | -7,1 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 3,6 | -1,9 | -0,2 | 2,6 | -0,6 | 3,4 | -10,9 | 10,0 | -9,6 | 0,6 |
| добыча металлических руд | -2,2 | -4,3 | 3,9 | 1,3 | 2,2 | 6,1 | -4,9 | 10,3 | -7,3 | -5,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 9,9 | -5,5 | 17,4 | -20,6 | 56,8 | -13,9 | 5,0 | 13,3 | 17,7 | -23,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -2,3 | 6,3 | -2,2 | -0,7 | 3,3 | 1,2 | -11,1 | 23,4 | 5,2 | -39,1 |
| **Обрабатывающие производства** | 4,9 | 0,8 | 2,2 | 2,8 | 5,0 | -3,4 | -5,8 | 10,4 | 2,6 | -32,5 |
| пищевая промышленность | 2,9 | 2,8 | 3,5 | 3,9 | 1,8 | -2,5 | -4,6 | 11,4 | 4,5 | -17,5 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 5,0 | 4,5 | 4,8 | 2,6 | 1,2 | -3,5 | -5,4 | 10,6 | 2,1 | -16,3 |
| *напитки* | -6,5 | -6,2 | -6,2 | 1,0 | 10,3 | 4,7 | 1,4 | 20,2 | 11,7 | -26,7 |
| *табачные изделия* | -6,5 | -1,5 | 11,6 | 42,2 | -15,7 | -6,5 | -8,9 | -4,1 | 28,7 | -9,0 |
| легкая промышленность | 3,9 | 1,8 | 7,7 | -4,6 | 6,0 | -11,7 | -3,0 | 15,0 | 12,0 | -21,2 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | 5,7 | 3,3 | 7,1 | -4,1 | 0,5 | -8,9 | -4,2 | 12,1 | 3,7 | -23,0 |
| *одежда* | 5,3 | 1,8 | 4,5 | -2,0 | 9,1 | -13,2 | -0,2 | 15,3 | 13,1 | -17,4 |
| *кожа и изделия из нее* | -3,5 | -1,1 | 17,8 | -12,7 | 7,7 | -12,6 | -8,5 | 19,9 | 25,0 | -28,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | 0,3 | 0,0 | 1,8 | -0,7 | 1,6 | -6,2 | -4,0 | 6,9 | 6,9 | -15,6 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из нее* | -3,1 | -1,5 | -0,4 | -5,6 | 3,9 | -11,4 | -5,8 | 6,4 | 13,4 | -15,8 |
| *бумага и бумажные изделия* | 1,6 | 0,2 | 3,5 | 5,0 | -0,1 | -2,6 | -4,1 | 4,7 | -1,1 | -11,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | 4,8 | 3,3 | 1,9 | -6,9 | 1,1 | -4,1 | 1,0 | 15,9 | 16,2 | -30,2 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 4,4 | -4,2 | -1,8 | 7,6 | 3,4 | 5,5 | -9,5 | 0,8 | -9,0 | -0,1 |
| химический комплекс | 0,5 | -0,8 | 3,8 | -0,8 | -1,3 | -3,5 | -8,5 | 6,1 | 5,6 | -12,3 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | 1,5 | -2,0 | 2,1 | 1,0 | -4,3 | 1,1 | -9,2 | 3,5 | -0,8 | -5,5 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | -3,3 | 4,1 | 8,2 | -7,3 | 3,8 | -19,5 | -11,7 | 9,4 | 25,5 | -35,1 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | -0,6 | -0,2 | 6,7 | -2,6 | 6,1 | -8,7 | -3,1 | 13,7 | 14,2 | -20,2 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -4,6 | -6,0 | 2,4 | 0,8 | 11,0 | 10,4 | 4,3 | 18,3 | 11,7 | -22,4 |

| в % к предыдущему периоду | окт.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| металлургический комплекс | 4,1 | 0,2 | -0,2 | 17,2 | 2,0 | -2,9 | -2,4 | 17,1 | -2,9 | -30,3 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 0,1 | -2,8 | 6,0 | 10,9 | 1,9 | -3,6 | -2,6 | 10,0 | 2,1 | -21,1 |
| *готовые металлические изделия* | 16,5 | 9,4 | -19,2 | 36,7 | 2,3 | -0,7 | -1,7 | 39,1 | -18,1 | -58,6 |
| машиностроительный комплекс | 17,7 | 9,0 | 14,6 | -12,8 | 23,3 | -15,6 | -9,5 | 18,9 | 19,7 | -60,4 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 9,6 | 29,7 | 3,4 | -1,2 | -4,6 | -1,3 | -2,0 | 37,0 | 6,1 | -68,7 |
| *электрооборудование* | -0,9 | 9,1 | 7,6 | -3,3 | 22,8 | -13,3 | -9,6 | 11,2 | 13,5 | -48,3 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | -2,7 | -8,0 | 20,7 | -7,3 | 10,3 | -23,1 | 2,3 | 19,2 | 17,5 | -48,1 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | 11,7 | 7,0 | 13,3 | -1,9 | 28,2 | -29,1 | -30,5 | -37,2 | 27,0 | -31,2 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 43,2 | 3,1 | 22,7 | -33,1 | 48,1 | -16,1 | -10,0 | 37,1 | 29,2 | -79,6 |
| прочие производства | 5,2 | 5,2 | 1,2 | -9,8 | 11,0 | -8,4 | -6,4 | 19,5 | 16,9 | -55,0 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *мебель* | 2,5 | 6,1 | 2,9 | 1,8 | -2,2 | -13,1 | -5,1 | 2,8 | 25,6 | -28,4 |
| *прочие готовые изделия* | 1,5 | 9,3 | 9,6 | -10,4 | 13,0 | -14,5 | -8,7 | 7,9 | 19,6 | -43,3 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | 6,3 | 4,4 | -0,5 | -12,3 | 13,6 | -6,4 | -6,3 | 25,1 | 14,6 | -62,7 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | 21,2 | 6,0 | 3,5 | 2,2 | -13,2 | -14,9 | -16,9 | 4,5 | -11,5 | -0,9 |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | -0,6 | 4,2 | 7,5 | -6,8 | -8,8 | 3,4 | -5,6 | 11,2 | 5,6 | -21,5 |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

**Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

– новых квартир в среднем по РФ на 67%,

– квартир вторичного рынка – на 54%,

– индивидуальных домов – на 33%,

– земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения

строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

**Выводы**

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

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные

индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf,
3. http://www.cbr.ru/ http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

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-октябрь 2022 года

| | **Фактически** | **К соответствующему периоду предыдущего года, %** |
|---|---|---|
| Индекс промышленного производства[2] | | |
| октябрь 2022 года в % к сентябрю 2022 года | 99,5 | х |
| январь-октябрь 2022 года в % к январю-октябрю 2021 года | 99,1 | х |
| Оборот организаций, миллионов рублей | 14950088,5 | 103,4[3] |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: | | |
| добыча полезных ископаемых | 15367,5 | 134,2[2] |
| обрабатывающие производства | 3205302,4 | 106,9[2] |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 274577,7 | 103,4[2] |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 110807,9 | 104,7[2] |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий: | | |
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн | 273,7 | 100,1 |
| молоко, тыс. тонн | 601,2 | 100,2 |

[2] *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.*

[3] *Темп роста в фактических ценах.*

| | | |
|---|---|---|
| яйца, миллионов штук | 127,9 | 107,3 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению: | | |
| октябрь 2022 года в % к сентябрю 2022 года | 100,36 | х |
| октябрь 2022 года в % к октябрю 2021 года | 114,58 | х |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за сентябрь 2022 года, рублей | 68411,2 | 108,8 |
| сентябрь 2022 года в % к августу 2022 года | 104,1 | х |
| январь-сентябрь 2022 года, рублей | 67722,4 | 110,6 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за сентябрь 2022 года, рублей | 76616,2 | 108,9 |
| сентябрь 2022 года в % к августу 2022 года | 104,2 | х |
| январь-сентябрь 2022 года | 75765,5 | 110,7 |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в октябре 2022 года, рублей | 5806,31 | 100,24 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец октября 2022 года, человек | 19238 | 92,11 |
| Уровень зарегистрированной безработицы на конец октября 2022 года, в процентах | 0,5 | х |
| Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров | 8579,1 | 110,3 |
| 1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за октябрь 2022 года, миллионов пассажиро-километров | 734,7 | 90,1 |
| за январь-октябрь 2022 года | 6977,8 | 102,6 |
| октябрь 2022 года в % к сентябрю 2022 года | 102,9 | х |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 ноября 2022 года, тысяч рублей | 19478 | 63,01 |
| 2 Оборот розничной торговли, миллионов рублей | | 3 |
| за январь-октябрь 2022 года | 2713804,5 | 86,45 |
| за октябрь 2022 года | 262621,1 | 99,21,2 |
| Оборот оптовой торговли, миллионов рублей | | |
| за январь-октябрь 2022 года | 7645228,4 | 80,72 |
| за октябрь 2022 года | 775749,8 | 95,41,2 |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 ноября 2022 года | | |

[4] *К предыдущему месяцу.*
[5] *В сопоставимых ценах.*

| | | |
|---|---|---|
| миллионов рублей | 313474,1 | 104,11,2 |
| уровень запасов, дней торговли | 55 | 107,81 |
| 8 Оборот общественного питания, миллионов рублей | | |
| за январь-октябрь 2022 года | 118873,9 | 98,42 |
| 0 за октябрь 2022 года | 14411,0 | 98,81,2 |
| Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей | | 11 |
| 2 за январь-октябрь 2022 года | 561688,6 | 103,82 |
| 3 за октябрь 2022 года | 56808,8 | 102,21,2 |
| Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей | 535002,2 | 123,32 |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади6 | 12714,2 | 152,7 |
| Использовано инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-сентябрь 2022 года, миллионов рублей | 783986,6 | 100,47 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-сентябрь 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах | 841291,2 | 106,5 |
| Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец сентября 2022 года, миллионов рублей | | |
| дебиторская | 4275416,8 | 99,18 |
| кредиторская | 5527618,9 | 100,13 |
| в том числе просроченная | 53649,1 | 104,03 |
| из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет | 237431,2 | 90,43 |
| в том числе просроченная | 1361,5 | 87,53 |

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

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

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:
- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

**Экономические факторы:**

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

[6] *С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.*
[7] *В сопоставимых ценах.*
[8] *К предыдущему месяцу.*

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: 4 Земельных участка, 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**

**Рынок Новой Москвы, Подмосковья и Москвы за МКАД в октябре пополнился еще 26 новостройками**

**Цены, сроки ввода и характеристики новых объектов**

Девелоперы в октябре продолжали активно застраивать «замкадье», хотя и несколько снизили темпы вывода новых корпусов по сравнению с сентябрем. Всего по итогам октября рынок московского региона за МКАД пополнился 26 корпусами в 11 проектах. Больше всего новостроек стартовало в Новой Москве — 17 корпусов в 5 проектах, в том числе одном новом («Дзен-кварталы» от ГК А101). В Подмосковье начались продажи в 4 корпусах в составе 3 проектов, еще в 5 корпусах открылось бронирование лотов. На рынок «старой» Москвы за МКАД вышло 5 корпусов в 3 проектах.

Для сравнения: в сентябре 2022 года на рынок новостроек за МКАД застройщики вывели 39 корпусов в 19 проектах: 22 корпуса (9 проектов) в Новой Москве и 17 корпусов (10 проектов) в Подмосковье. Новых проектов в сентябре было два, оба стартовали в Новой Москве.

По данным аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», цены на лоты в новостройках и апартаментах, вышедших рынок в октябре, начинаются от 4,1 млн руб. По такой цене можно купить квартиры в новых корпусах жилых комплексов «Егорово Парк» и «Белая Дача парк» в Подмосковье.

**Новая Москва**

В октябре ГК А101 вывела на рынок Новой Москвы 11 новых корпусов в трех проектах.

10 октября 2022 года ГК А101 открыла продажи в доме 1 нового проекта «Дзен-кварталы», расположенного в Новой Москве в 7,5 км от МКАД и 2,6 км от станции метро «Коммунарка». В четырех корпусах высотой 6–18 этажей запроектировано 740 квартир (35 563 кв. м). 1–4 комнатные квартиры и студии площадью от 21,7 до 122 кв. м стоят от 6,7 до 24,8 млн руб., или 179 000- 353 400 руб. за 1 кв. м. Окончание строительства корпусов запланировано на IV квартал 2024 года.

13 октября 2022 года началась реализация квартир в доме 2 проекта «Бунинские кварталы», который строится в 9 км от МКАД по Калужскому шоссе и 2,7 км от метро «Коммунарка». В доме 2 пять корпусов высотой от 8 до19 этажей, в которых будет 537 квартир общей площадью 24 986 кв. м. 1–4 комнатные квартиры и студии от 20,7 до 106,5 кв. м предлагаются за 6,3–15,9 млн руб., или 166 900–328 300 руб. за кв. м. Окончание строительства запланировано на IV квартал 2024 года.

31 октября 2022 года ГК А101 объявила о старте продаж в доме 36.3 жилого комплекса «Скандинавия». Новый дом состоит из двух 16-этажных корпусов, в них будет 256 квартир площадью 12 413 кв. м. 1–4 комнатные квартиры и студии площадью от 23,7 до 102,4 кв. м продаются за 7,9–23,8 млн руб. Цена 1 кв. м: 182 800 — 388 00 руб. Ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2024 года.

ГК «Самолет» открыла продажи в 6 корпусах двух своих новомосковских проектов.

25 октября 2022 года компания объявила о старте продаж в корпусах 9, 10, 11 и 12 жилого комплекса «Алхимово» в Новой Москве в 16 км от МКАД. В 15-этажных корпусах запроектировано 833 квартиры площадью 35 750 кв. м. Стоимость 1–4 комнатных лотов площадью от 21,72 до 86,25 кв. м составляет 4,2–15,1 млн руб., или 172 700–249 200 руб. за 1 кв. м. Ввод корпусов в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2024 года.

ГК «Самолет» также вывела в продажу квартиры в корпусах 13 и 14 жилого комплекса «Новое Внуково», расположенного в Новой Москве в 24 км от МКАД. В 14-этажных корпусах будет 286 квартир площадью 12 896 кв. м. 1–3 комнатные квартиры и студии от 22,9 до 85,48 кв. м предлагаются за 5,9–13,3 млн руб., или 150 700–273 200 руб. за кв. м. Ввод в эксплуатацию запланирован в IV квартале 2023 года.

**Подмосковье**

Еще 2 корпусах в двух проектах «Самолета» вышли на рынок Подмосковья.

13 октября 2022 года ГК «Самолет» сообщила о старте продаж в новой очереди жилого комплекса «Пятницкие луга». В 12-этажном корпусе 2.2 будет 1012 квартир площадью 44 963 кв. м. 1–4 комнатные квартиры и студии от 22,44 до 80,37 кв. м продаются за 4,2–10,2 млн руб., или 118 900–199 600 руб. за кв. м. Корпус будет сдан в III квартале 2024 года.

Кроме того, в октябре ГК «Самолет» начала реализацию квартир в корпусе 1 жилого комплекса «Егорово Парк», который строится рядом с городом Люберцы. В 12-этажном корпусе 684 квартиры площадью 30 471 кв. м. 1–3 комнатные квартиры площадью от 31,1 до 77,12 кв. м стоят 4,1–9,2 млн руб., или 111 500–145 500 руб. за 1 кв. м. Окончание строительства запланировано на III квартал 2024 года.

18 октября 2022 года ГК ПИК открыла продажи в новых корпусах проекта «Белая Дача парк», который строится в Котельниках. В корпусах 9.1 и 9.2 высотой 15–25 этажей запроектировано 1456 квартир площадью 60 835 кв. м. Стоимость 1–3 комнатных квартир

и студий площадью от 19,7 до 88,3 кв. м находится в диапазоне 4,1–11,6 млн руб., или 123 300–213 200 руб. за 1 кв. м. Ввод в эксплуатацию запланирован на I квартал 2025 года.

**«Старая» Москва за МКАД**

4 октября 2022 года группа ЛСР начала реализацию квартир в корпусе 15 жилого комплекса «Лучи», стороящегося поблизости от станции метро «Солнцево». В 24-этажном корпусе будет 2676 квартир площадью 82 505 кв. м. Предлагаются 1–3 комнатные квартиры и студии площадью от 18,6 до 79,7 кв. м, их стоимость составляет 6,4–29,7 млн руб., или 276 900 — 407 500 руб. за кв. м. Ввод в эксплуатацию ожидается в III квартале 2024 года.

21 октября 2022 года ГК ПИК открыла продажи в корпусах 2.1, 2.2 и 2.4 жилого комплекса «Никольские луга», который реализуется на Варшавском шоссе у Бутовского леса. В корпусах переменной этажности (9–17 этажей) запроектировано 632 квартиры площадью 26 915 кв. м. 1–3 комнатные квартиры и студии площадью от 20 до 87,6 кв. м стоят 4,3–11,6 млн руб., или 129 500–217 800 руб. за 1 кв. м. Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2024 года.

31 октября ГК «Самолет» открыла продажи в корпусе 3 проекта «Молжаниново», который возводится в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. В новом 16-этажном корпусе будет 1070 квартир общей площадью 44 772 кв. м. 1–3 комнатные квартиры и студии площадью от 21,7 до 80,4 кв. м можно купить за 5,8–13,9 млн руб., или 167 500–281 300 руб. за кв. м. Окончание строительства намечено на IV квартал 2024 года.

**Брони**

10 октября 2022 года ГК «Самолет» открыла бронирование в 5-й очереди квартала «Спутник», расположенного в Одинцовском округе. В новых корпусах 19 и 20 апартаменты площадью от 19,2 до 86,3 кв. м предлагаются по цене от 4,9 до 17,1 млн руб., стоимость 1 кв. м составляет 184 700 — 274 400 руб.

18 октября 2022 года ГК «Самолет» открыла бронирование квартир в новом проекте «Рублевский квартал», который будет построен в Одинцово. В корпусе 61 лоты площадью от 21,93 до 77,87 кв. м стоят 4,6–10,2 млн руб., или 126 600 — 214 200 руб. за кв. м.

18 октября 2022 года ГК «Самолет» начала бронирование в проекте «Долина Яузы» в Мытищах. В корпусах 1 и 2 предлагаются квартиры от 19,93 до 81,9 кв. м за 6,5–17,3 млн руб., или 200 370 — 333 700 руб. за 1 кв. м.

**Другие проекты, где продажи открылись в последние месяцы**

26 сентября 2022 года ГК А101 сообщила о старте продаж в корпусах 5.1.1 и 5.1.2 жилого комплекса «Прокшино», который строится в пос. Сосненское в Новой Москве, в 8 км от МКАД и в пешей доступности от одноименной станции метро. В корпусах высотой 12 и 16 этажей запроектировано 589 квартир общей площадью 28 519 кв. м. Окончание строительства намечено на IV квартал 2024 года. В ноябре цены в проекте стартуют с 6,9 млн руб.

Ранее ГК «А101» вывела на рынок дом 8 в проекте «Испанские кварталы». Проект расположен в Новой Москве, в 1,9 км от метро «Прокшино». Два корпуса переменной этажности (6–15 этажей) рассчитаны на 454 квартир площадью 19 628 кв. м. Ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2023 года. Квартиры в жилом комплексе в настоящее время стоят от 6,2 млн руб.

Также ГК «А101» открыла продажи в доме № 2 ЖК «Южные сады» в Южном Бутово, в 2 км от метро «Бунинская аллея». В составе дома № 2 четыре корпуса высотой 16–30 этажей, которые вмещают 1304 квартиры общей площадью 69 906 кв. м. Ввод корпусов в эксплуатацию ожидается во II квартале 2025 года. Квартиры в проекте сейчас стоят от 7 млн руб.

8 сентября 2022 года ГК «Основа» начала реализацию квартир в третьей очереди жилого комплекса «Гоголь парк» в Люберцах в 4 км от МКАД. В новой очереди два корпуса высотой 22 и 25 этажей, в которых совокупно запроектировано 720 квартир площадью 31 176 кв. м. Ввод в эксплуатацию ожидается во II квартале 2025 года. В ноябре цены на квартиры начинаются с 5,5 млн руб.

Читать полностью: https://www.irn.ru/articles/41893.html

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 Подмосковье 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% |

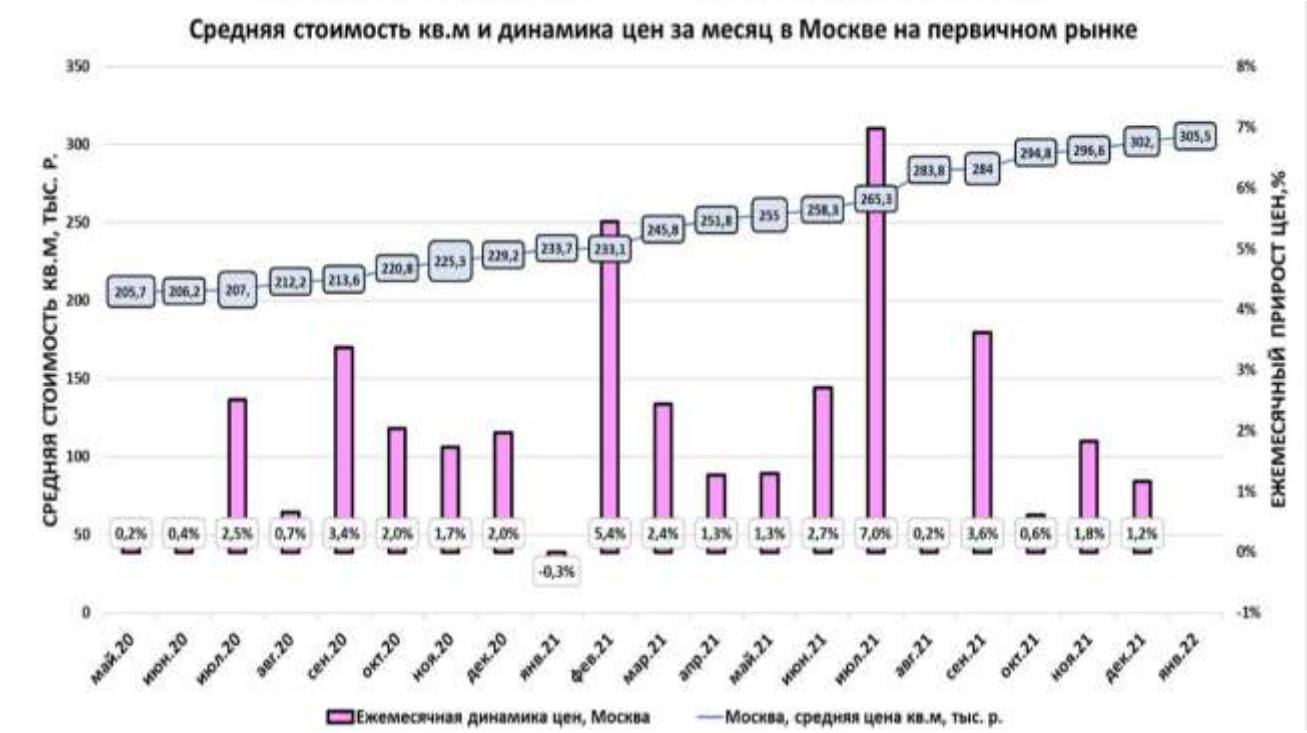
Цены пока растут

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, сказалось постепенное снижение спроса, с другой, некоторые застройщики начали выводить на рынок более крупные объемы», — отметила управляющий директор 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 площадь жилья в новых корпусах, млн кв. м | | Динамика | Количество 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% |
| ***Московский регион в целом*** | ***7,6*** | ***9,8*** | ***28%*** | ***85*** | ***90*** | ***6%*** |

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 инфляции. Но он не будет таким бурным, как в 2020-м — первой половине 2021-го», — считает коммерческий директор, партнер Est-a-Tet Владимир Моребис.

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

Подробнее на РБК: 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.irn.ru, с июля 2020 г. по июль 2021 г. стоимость квадратного метр 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 — выставлять 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 Подмосковье, 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 «Миэль», 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 Подмосковье 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.irn.ru, стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья Подмосковья 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 Подмосковье 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 Подмосковье, 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.irn.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%.

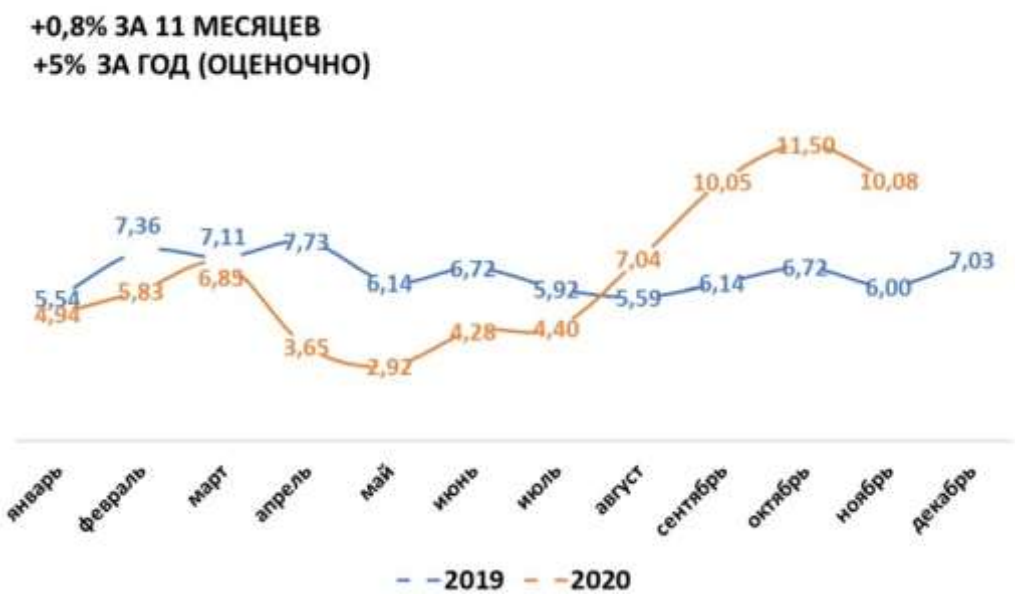
Если декабрьский спрос окажется сопоставимым с ноябрьским, то по итогам 2020 года количество сделок в Москве окажется примерно на 5% выше, чем в 2019-м.

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.**




*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% |
| **Москва + Новая Москва** | 71,5 | 0,8% | 5% |
| **Москва + Новая Москва + Московская обл.** | 133,0 | –2,4% | 0,2% |

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

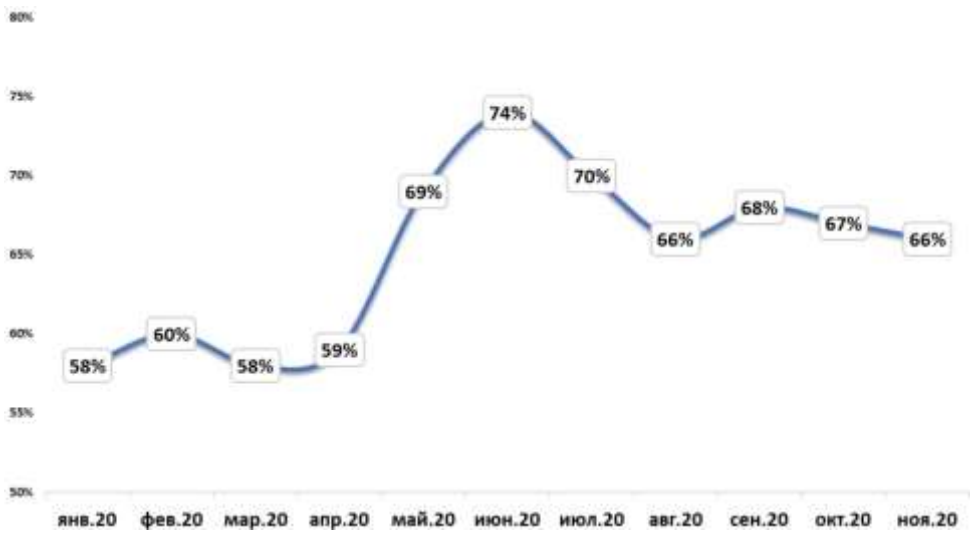
*По данным Аналитического центра Циан*

**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 |
| **Москва + Новая Москва** | **193,2** | **229,2** | **18,6%** | **36** |

*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% | **4,0%** |
| декабрь | **4,6%** | –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% |
| **Московский регион в целом** | **6,9** | **6,7** | **–3%** |

*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 | ГК ПИК | 150,1 |
| 2 | Донстрой | 78,7 |
| 3 | MR Group | 53,8 |
| 4 | Ingrad | 46,6 |
| 5 | A101 | 31,3 |
| 6 | Эталон-Инвест | 28,3 |

| | | |
|---|---|---|
| 7 | Центр-Инвест | 24,4 |
| 8 | ЛСР | 22,9 |
| 9 | Пионер | 22,2 |
| 10 | Интеко | 21,8 |
| 11 | Кортрос | 21,5 |
| 12 | Tekta Group | 21,2 |
| 13 | Capital Group | 20,7 |
| 14 | ГК Самолет | 20,4 |
| 15 | Vesper | 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, Подмосковью 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 |
|---|---|---|---|---|
| Саларьево парк | 246 | 2,0% | 7,5 | Новая Москва |
| Скандинавия | 201 | 1,7% | 8,5 | Новая Москва |
| Государев дом | 186 | 1,5% | 3,9 | Московская обл. |
| Пригород Лесное | 172 | 1,4% | 4,6 | Московская обл. |
| Румянцево-Парк | 170 | 1,4% | 7,5 | Новая Москва |
| Огни + Событие | 163 | 1,3% | 15,6 | Москва |
| Новое Пушкино | 159 | 1,3% | 4,2 | Московская обл. |
| Столичный | 158 | 1,3% | 4,0 | Московская обл. |
| Южная Битца | 158 | 1,3% | 5,8 | Московская обл. |
| Остафьево | 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 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%.

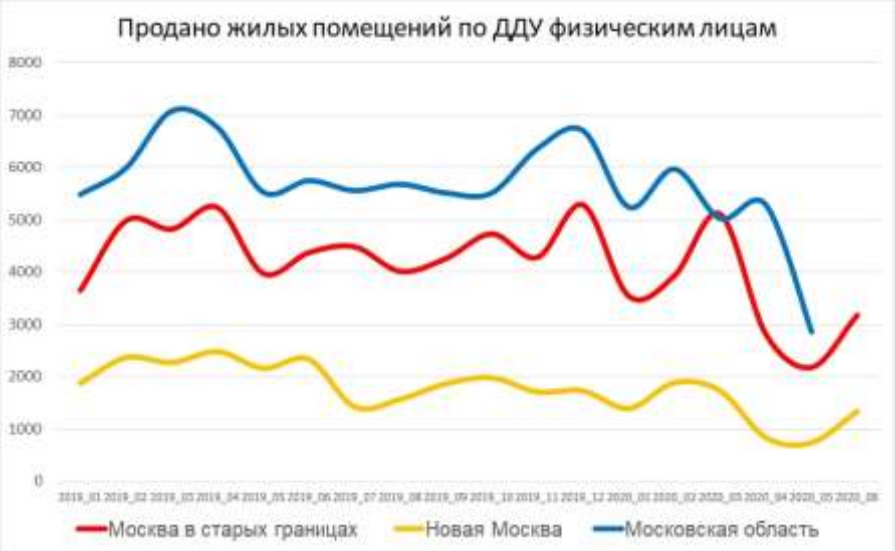
**Динамика количества ДДУ с физлицами в январе–мае 2020-го, Московская область**

| Месяц | Количество ДДУ | Динамика | Динамика относительно |
|---|---|---|---|

| | | относительно предыдущего месяца | 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.

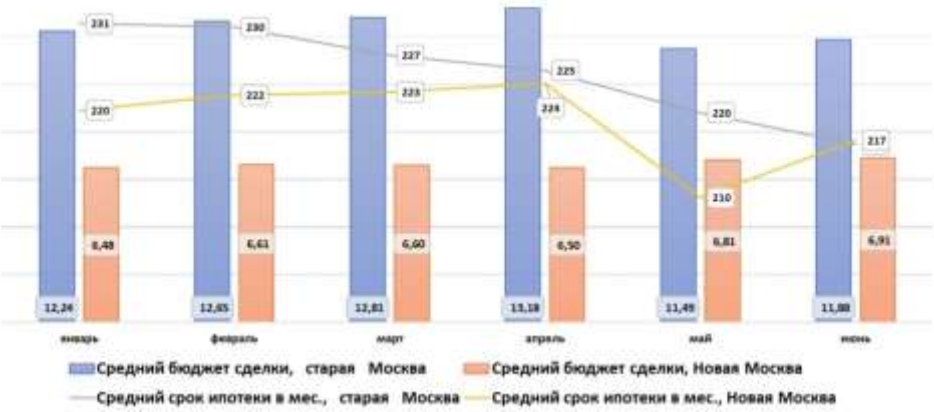
В Новой Москве аналогичная ситуация: доля ипотеки достигла в мае 68%, в июне — 75% вместо обычных 59%.

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 бóльшие 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%.

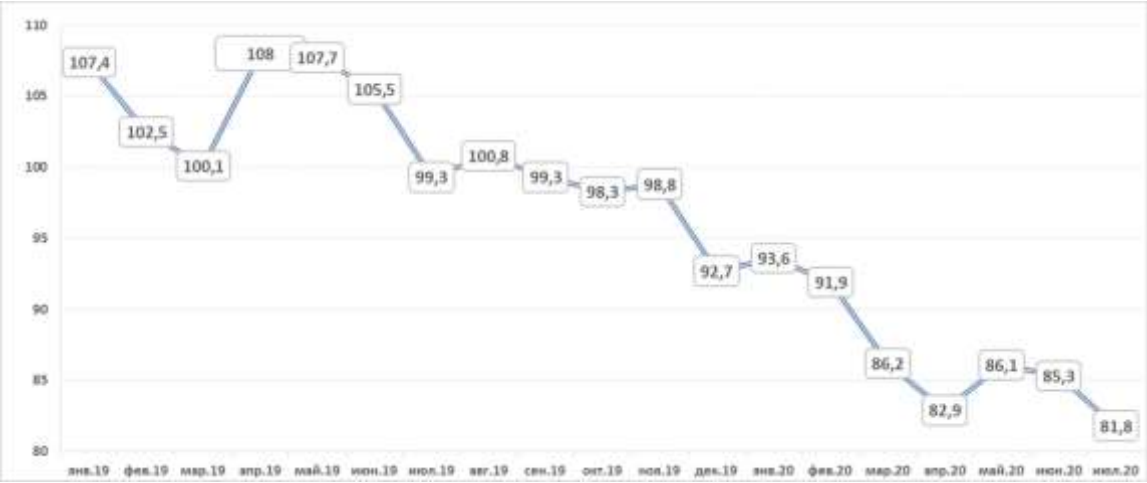
Существеннее всего просел объем предложения именно в Московской области (–26%), в Москве снижение составило всего 0,6%.

**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. Бóльшая 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% |
| **Всего** | **4464** | **3355** | **–25%** |

*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 Подмосковье 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% |
| **Москва в целом** | 194,6 | 204,1 | +4,9% |
| 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 2017 | Январь 2018 | Февраль 2018 | Март 2018 | Апрель 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Москва | 3014 | 3289 | 3478 | 3876 | 3908 |
| Новая Москва | 1903 | 1886 | 2016 | 2014 | 2137 |
| Московская обл. (100 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 2017 | Январь 2018 | Февраль 2018 | Март 2018 | Апрель 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Москва | 32.69 | 35.12 | 35.37 | 42.16 | 43.54 |
| Новая Москва | 9.51 | 9.15 | 9.80 | 9.78 | 10.14 |
| Московская обл. (100 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 руб. | 5-10 млн руб. | 10-15 млн руб. | 15-20 млн руб. | Более 20 млн руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| Апрель 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 2017 | 22% | 51% | 14% | 7% | 5% |
| Сентябрь 2017 | 22% | 52% | 15% | 6% | 5% |
| Октябрь 2017 | 23% | 49% | 15% | 7% | 5% |
| Ноябрь 2017 | 23% | 51% | 14% | 7% | 5% |
| Декабрь 2017 | 21% | 54% | 14% | 6% | 5% |
| Январь 2018 | 23% | 52% | 14% | 6% | 5% |
| Февраль 2018 | 25% | 50% | 13% | 6% | 6% |
| Март 2018 | 22% | 48% | 16% | 8% | 5% |
| Апрель 2018 | 24% | 46% | 14% | 9% | 6% |

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

| | Апрель 2017 | Январь 2018 | Февраль 2018 | Март 2018 | Апрель 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Москва | 44% | 52% | 51% | 48% | 45% |
| Новая Москва | 45% | 56% | 55% | 55% | 58% |
| Московская обл. (100 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 2017 | Январь 2018 | Февраль 2018 | Март 2018 | Апрель 2018 | Май 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Москва | 186,4 | 185,1 | 186,5 | 188,9 | 189,1 | 191,3 |
| Новая 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 2017 | Январь 2018 | Февраль 2018 | Март 2018 | Апрель 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Москва | 186 | 183 | 179 | 185 | 198 |
| Новая Москва | 98 | 102 | 102 | 101 | 100 |
| Московская обл. (100 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 2017 | Январь 2018 | Февраль 2018 | Март 2018 | Апрель 2018 | Май 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Москва | 46,7 | 50,9 | 49,1 | 49,5 | 50,2 | 45,6 |
| Новая 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. (помесячно) 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 дорогим 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 >=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 настоящий время Подольск активно застраиваются 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 |
| мрк. «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.

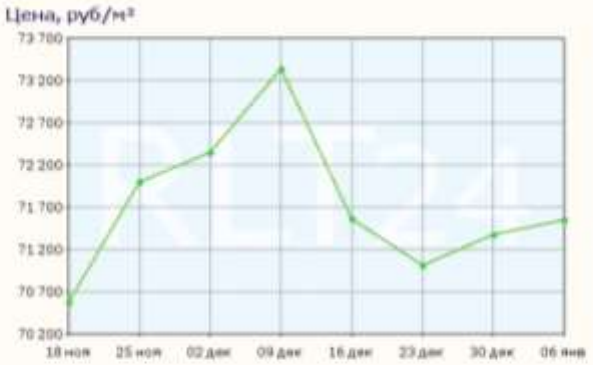
3-к.: 70 700 – 90 000 руб. за 1 кв.м.

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 $/m²** | 1 031 €/m² |

**Динамика цен в новостройках Подольска**




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 |

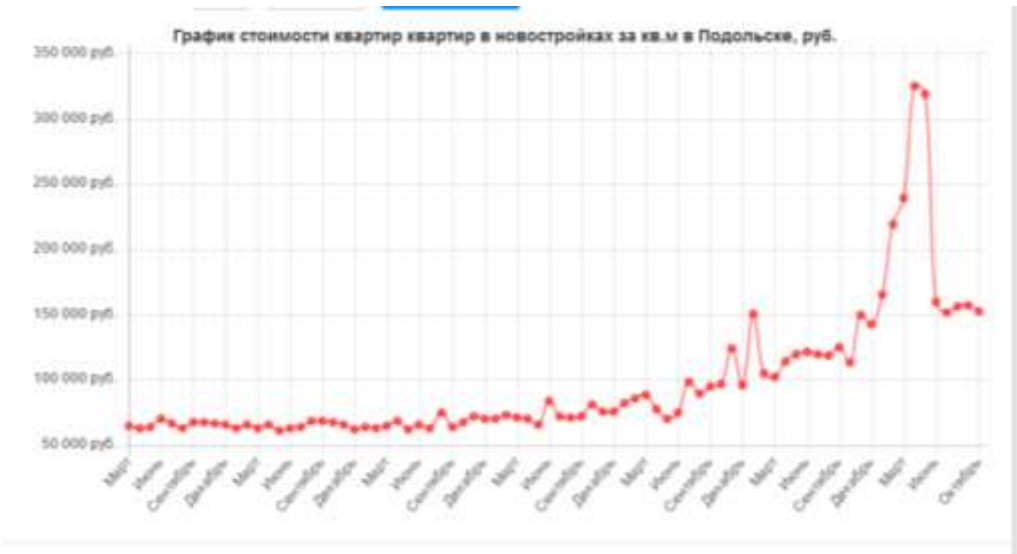
* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Подольске на первичном рынке недвижимости.

**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




**Суммарно**

**Статистика для квартир с разным количеством комнат**

| Комнат | Цена за квартиру, руб. | к сентябрю | Цена за м2, руб. | к сентябрю | Процент объявлений в базе |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-комн. | 5 905 117 | -1,51% | 164 191 | -3,99% | 39,53% |
| 2-комн. | 7 186 579 | -2,96% | 142 549 | -3,35% | 41,86% |
| 3-комн. | 9 783 485 | -1,04% | 138 555 | -5% | 13,95% |
| 4-комн. | 11 875 583 | -0,08% | 129 536 | -5,48% | 4,65% |

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

**Средняя стоимость в динамике за последний год**

8 710 221 руб. - Средняя стоимость квартиры в Подольске за октябрь 2022 -3% относительно сентября

150 468 руб. - Средняя стоимость кв. м в Подольске за октябрь 2022 -3% относительно сентября

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 – 5 905 117 руб., за месяц показатель изменился на 2 %;
- Двухкомнатная – 7 186 579 руб., где средняя цена изменилась на 3 %;
- Трехкомнатная – 9 783 485 руб., где показатель стоимости изменился на 1 %;
- Четырех- и многокомнатная – 11 875 583 руб., средняя цена изменилась на 0 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 6 490 554 руб., за месяц показатель изменился на -1 %;
- Двухкомнатная – 10 279 720 руб., где средняя цена изменилась на 4 %;
- Трехкомнатная – 12 615 871 руб., где показатель стоимости изменился на 5 %;

**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

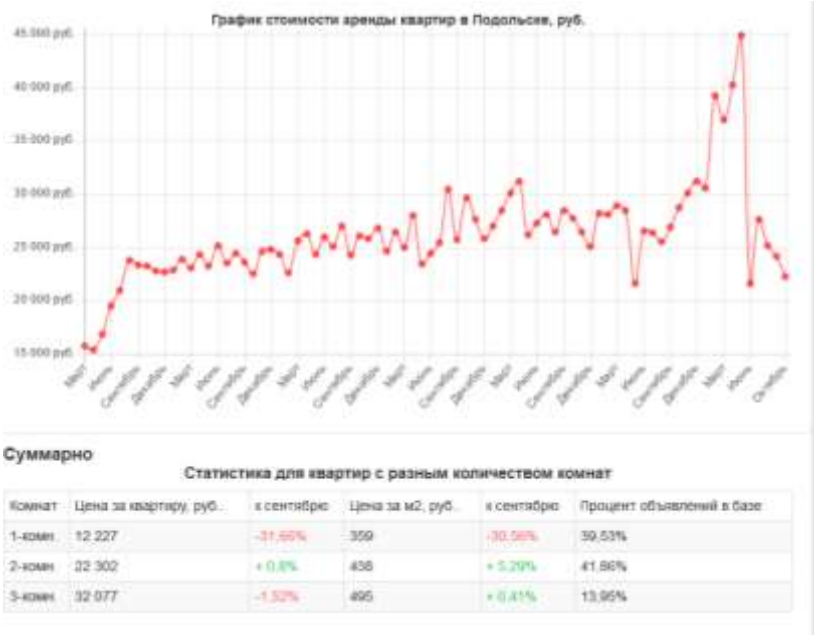
аренды на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

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

22 202 руб. - Средняя стоимость аренда квартиры в Подольске за октябрь 2022 -8% относительно сентября

431 руб. - Средняя стоимость аренды м. кв в Подольске за октябрь 2022 -9% относительно сентября




На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

Однокомнатная – 12 227 руб., за месяц показатель изменился на 32 %;

Двухкомнатная – 22 302 руб., где средняя цена изменилась на -1 %;

Трехкомнатная – 32 077 руб., где показатель стоимости изменился на 2 %;

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/

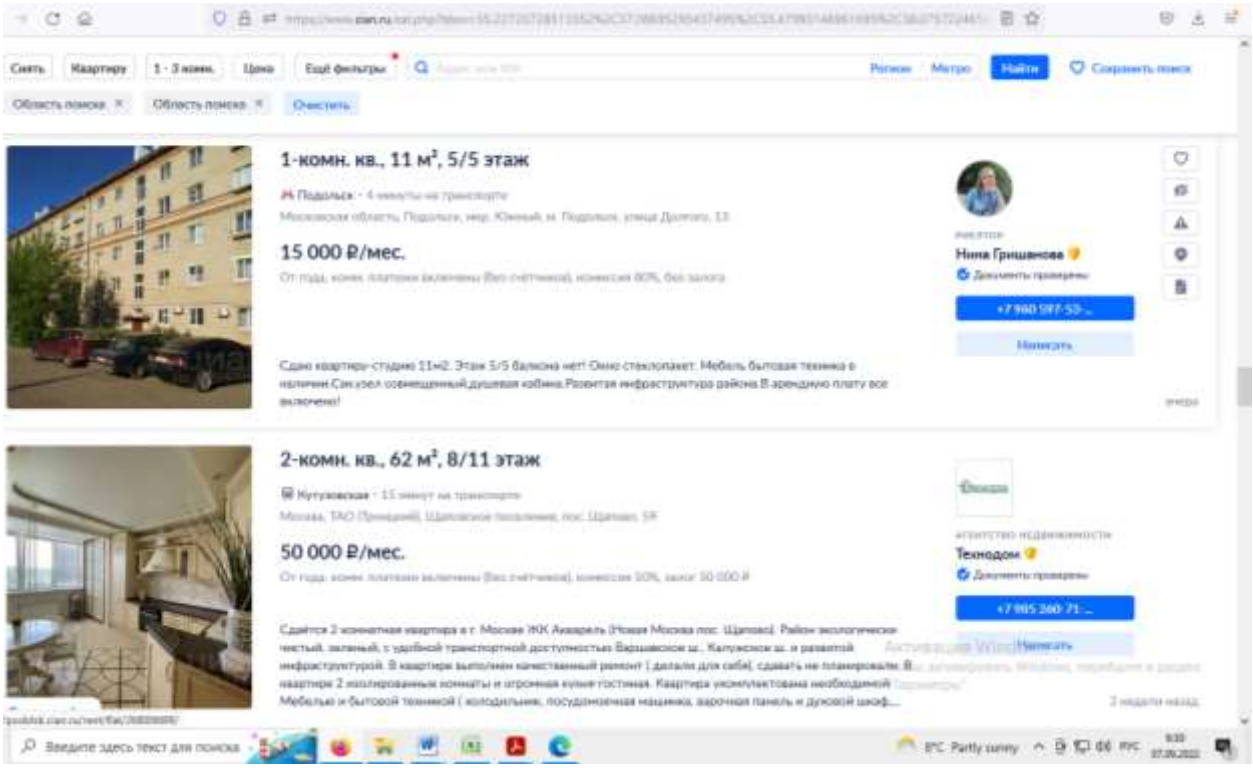
http://www.str-plus.ru/

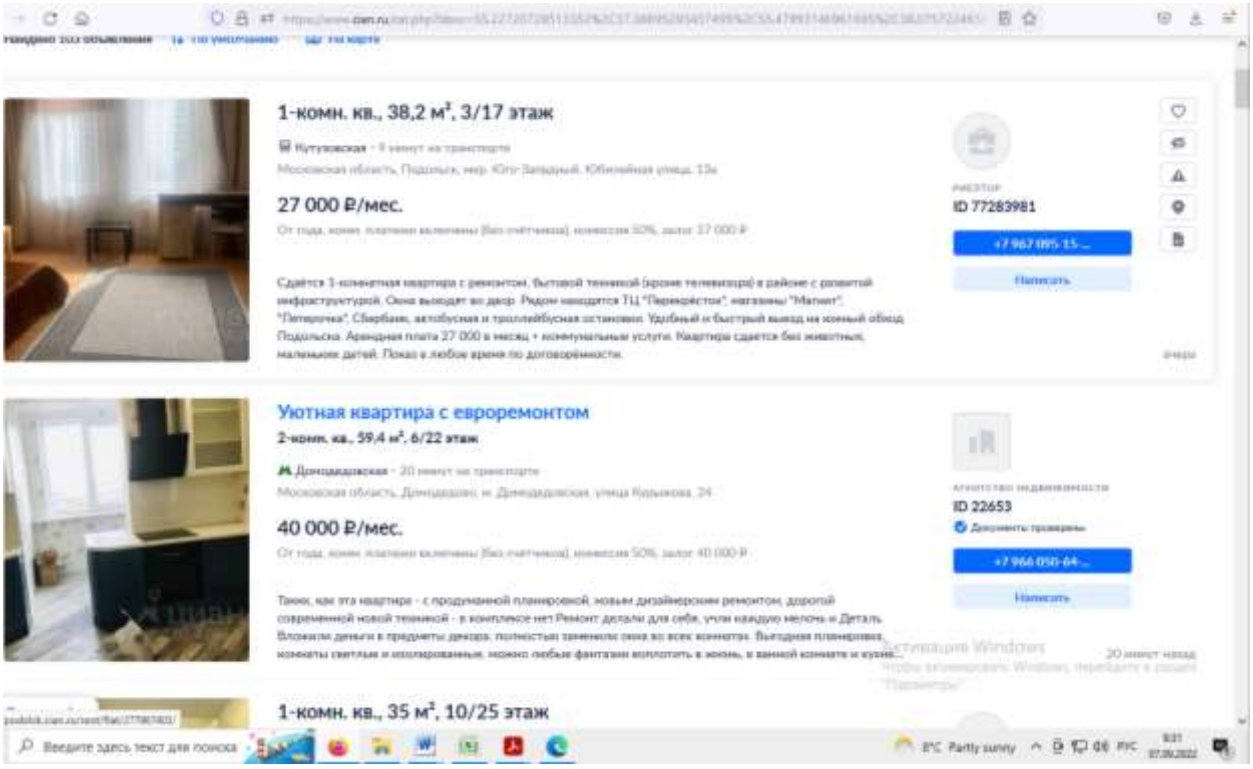
http://www.podolska.ru/indexned/

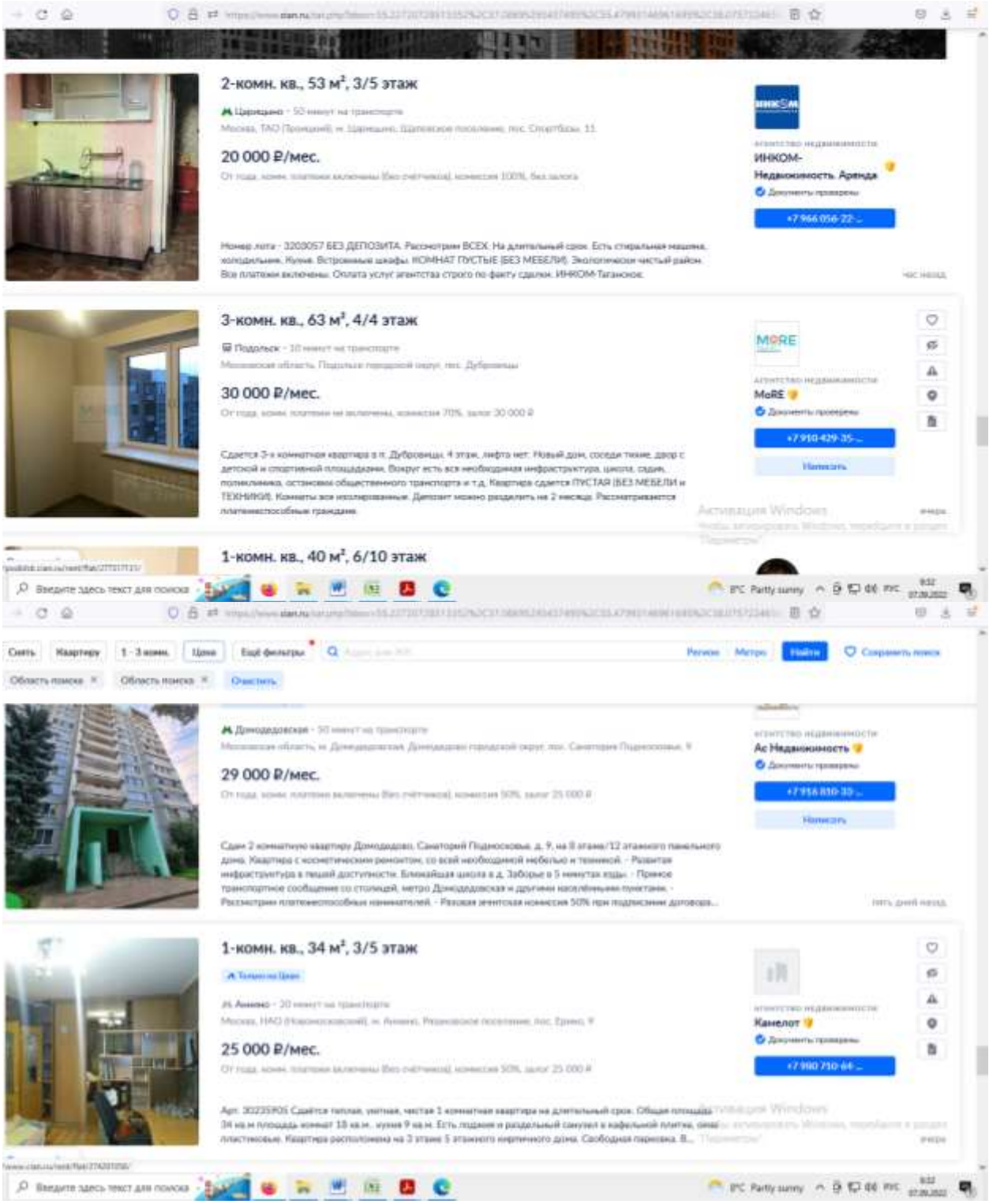
http://riarealty.ru/analysis_trends/20161010/408030229.html

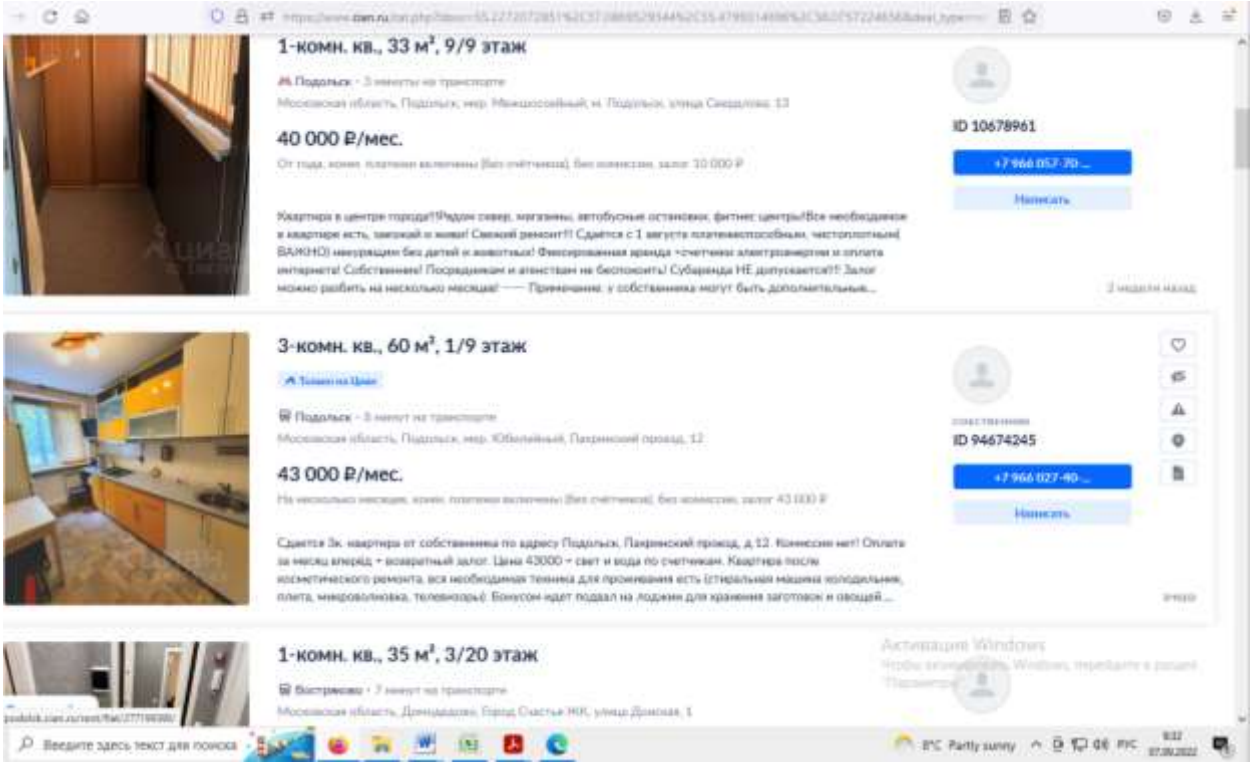
https://podolsk.naydidom.com/tseny/adtype-arenda

и другие


Снять
Квартиру
1 - 3 комн.
Цена
Ещё фильтры
Регион
Метро
Найти
Сохранить поиск
Область поиска
Область поиска
Очистить
1-комн. кв., 11 м², 5/5 этаж
15 000 ₽/мес.
Нина Гришанова
Написать
2-комн. кв., 62 м², 8/11 этаж
50 000 ₽/мес.
Технодом
Написать
Введите здесь текст для поиска

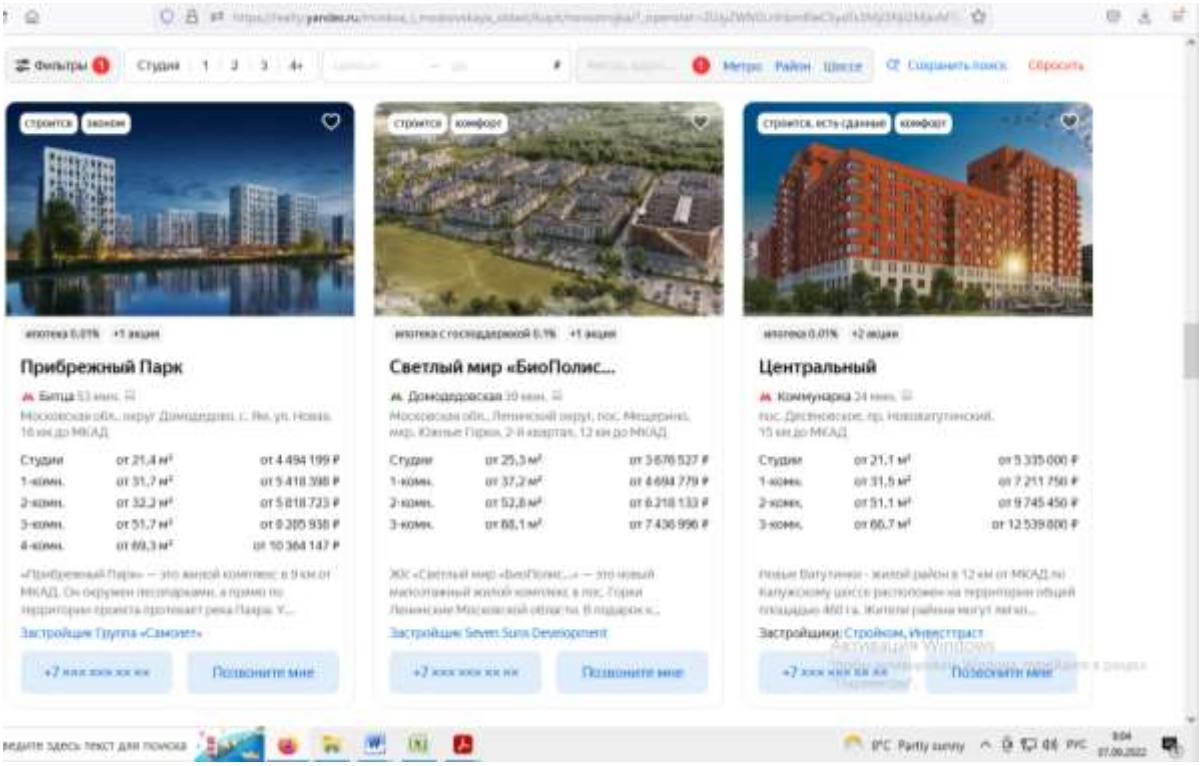

1-комн. кв., 38,2 м², 3/17 этаж
27 000 ₽/мес.
ID 77283981
Написать
Уютная квартира с евроремонтом
2-комн. кв., 59,4 м², 6/22 этаж
40 000 ₽/мес.
ID 22653
Написать
1-комн. кв., 35 м², 10/25 этаж
Введите здесь текст для поиска

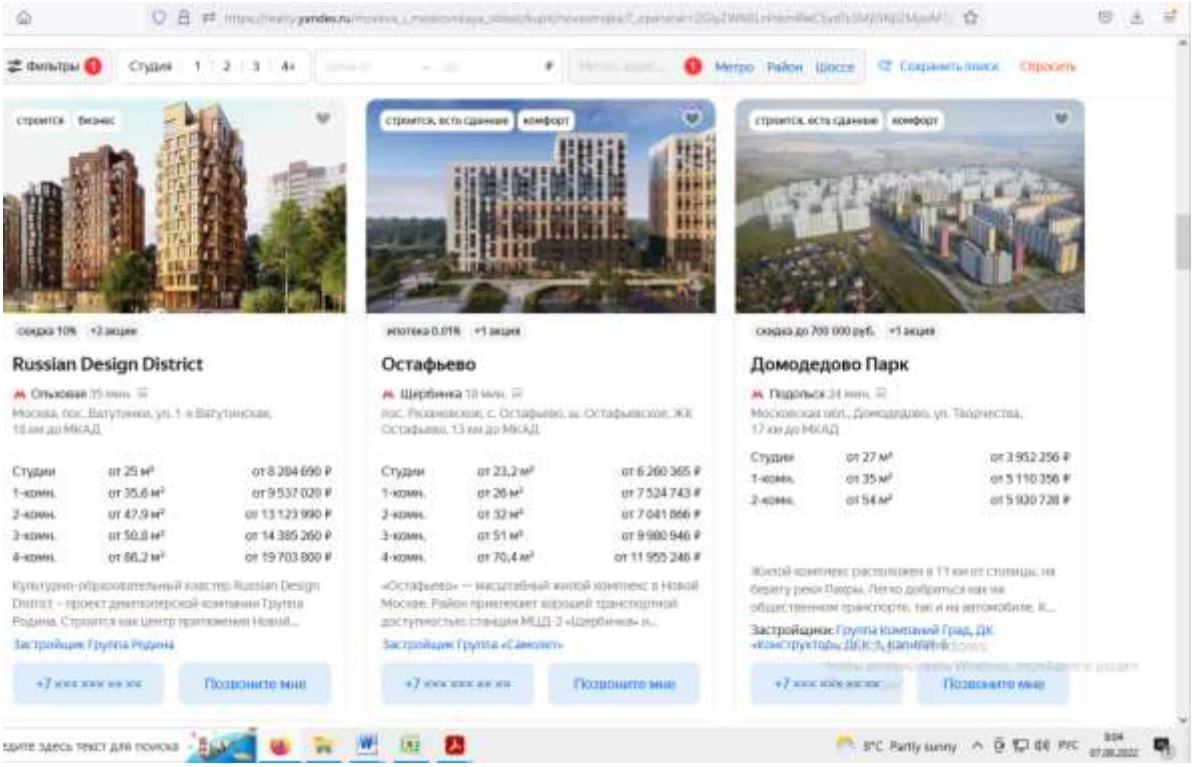

2-комн. кв., 53 м², 3/5 этаж
20 000 ₽/мес.
ИНКОМ-Недвижимость. Аренда
3-комн. кв., 63 м², 4/4 этаж
30 000 ₽/мес.
MoRE
1-комн. кв., 40 м², 6/10 этаж
29 000 ₽/мес.
Ас Недвижимость
1-комн. кв., 34 м², 3/5 этаж
25 000 ₽/мес.
Камелот

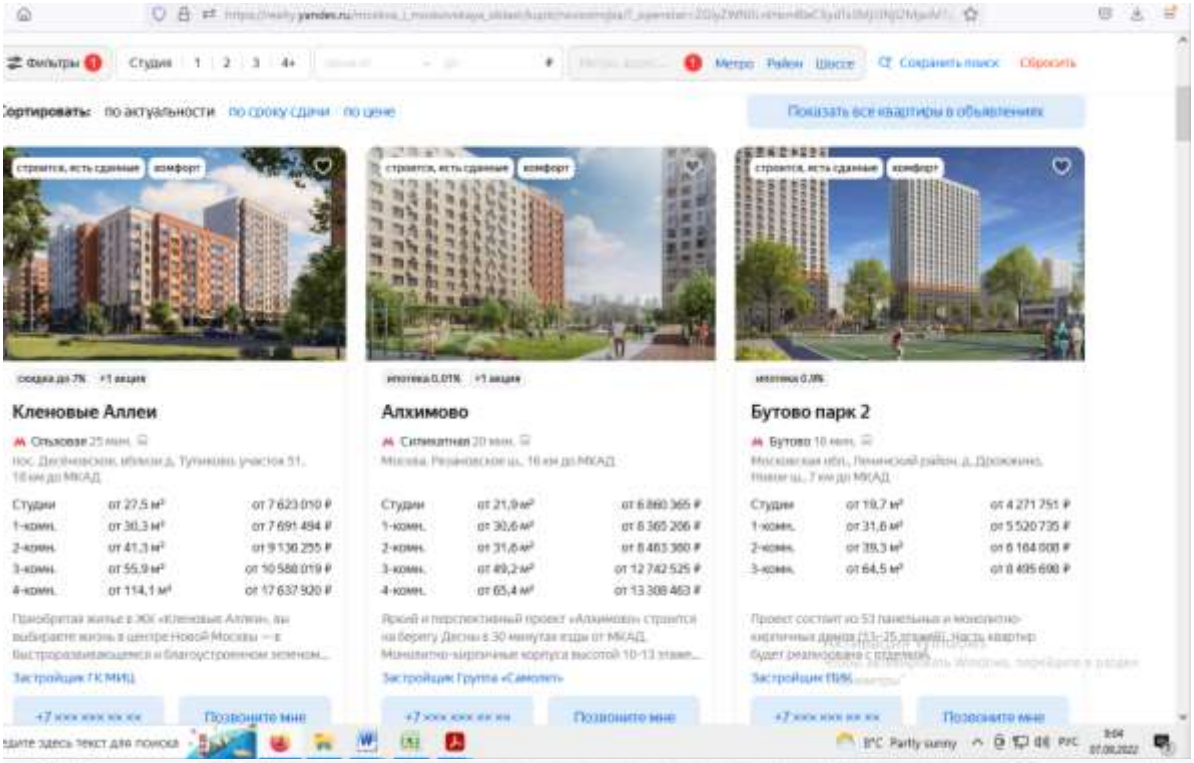


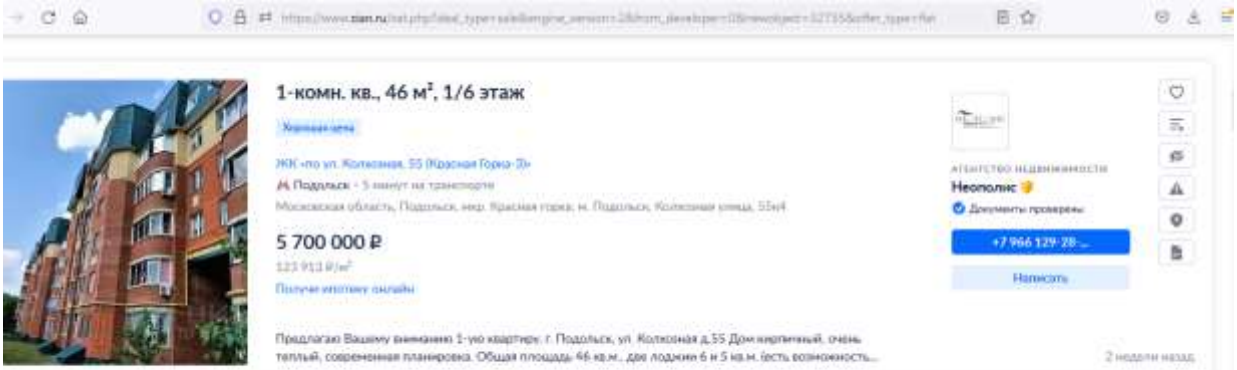

Источники информации, использованные при подготовке обзора:
https://podolsk.naydidom.com/tseny/adtype-arenda
http://realty.dmir.ru/
http://www.avito.ru/
http://www.gmsn.ru/
http://www.estatet.ru/
http://www.stroi-s.ru/
http://www.realtypress.ru/
http://glavgradostroy.ru/
http://www.pgi.su/
http://www.str-plus.ru/
http://www.podolska.ru/indexned/
http://riarealty.ru/analysis_trends/20161010/408030229.html
https://podolsk.naydidom.com/tseny/adtype-arenda
и другие

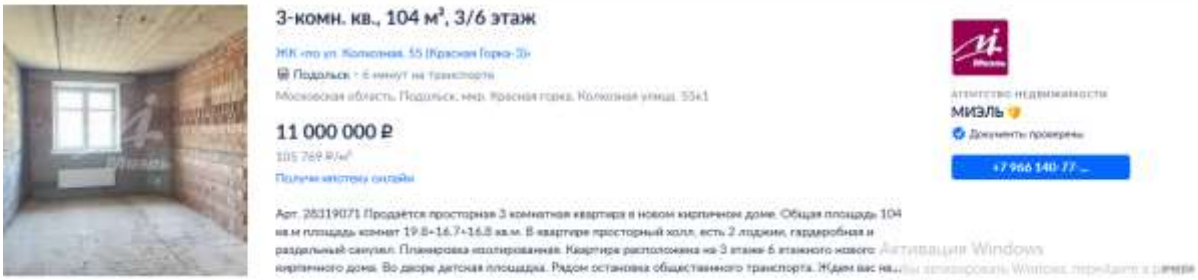
Анализ фактических цен в жилых комплексах

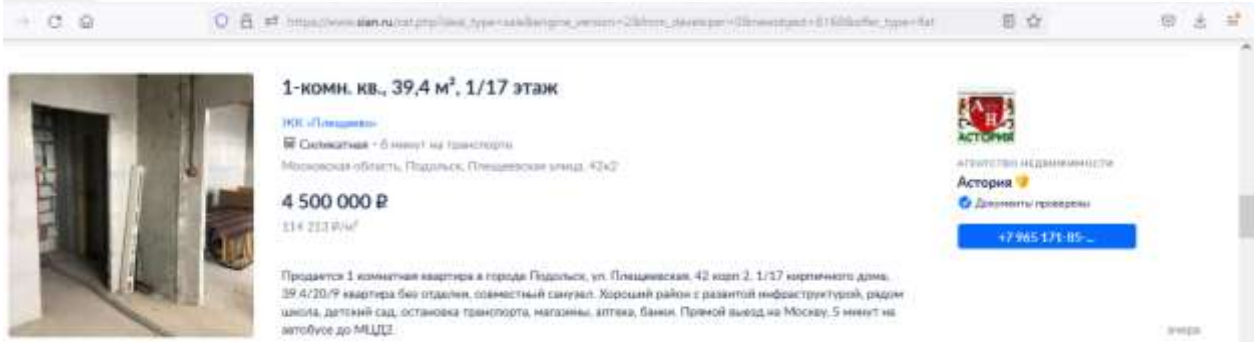

Фильтры
Студия 1 2 3 4+
Метро Район Шоссе
Сохранить поиск
Сбросить
строится экономкласс
ипотека 0.01% +1 акция
Прибрежный Парк
Битца 53 мин.
Московская обл., округ Домодедово, с. Ям, ул. Новая, 16 км до МКАД
Студии от 21,4 м² от 4 494 199 ₽
1-комн. от 31,7 м² от 5 418 398 ₽
2-комн. от 32,2 м² от 5 818 723 ₽
3-комн. от 51,7 м² от 9 305 938 ₽
4-комн. от 69,3 м² от 10 364 147 ₽
«Прибрежный Парк» — это жилой комплекс в 9 км от МКАД. Он окружен лесопарками, а прямо по территории сквера протекает река Пахра. У...
Застройщик Группа «Самолет»
+7 xxx xxx xx xx
Позвоните мне
строится комфорт
ипотека с господдержкой 6.1% +1 акция
Светлый мир «БиоПолис...
Домодедовская 30 мин.
Московская обл., Ленинский округ, пос. Мещерино, мкр. Южные Горки, 2-й квартал, 12 км до МКАД
Студии от 25,3 м² от 3 676 527 ₽
1-комн. от 37,2 м² от 4 694 779 ₽
2-комн. от 52,8 м² от 6 218 133 ₽
3-комн. от 68,1 м² от 7 436 996 ₽
ЖК «Светлый мир «БиоПолис...» — это новый малоэтажный жилой комплекс в пос. Горки Ленинские Московской области. В подарок к...
Застройщик Seven Suns Development
+7 xxx xxx xx xx
Позвоните мне
строится, есть сданные комфорт
ипотека 0.01% +2 акции
Центральный
Коммунарка 24 мин.
пос. Десновское, пр. Нововатутинский, 15 км до МКАД
Студии от 21,1 м² от 5 335 000 ₽
1-комн. от 31,5 м² от 7 211 750 ₽
2-комн. от 51,1 м² от 9 745 450 ₽
3-комн. от 66,7 м² от 12 539 800 ₽
Новые Ватутинки - жилой район в 12 км от МКАД по Калужскому шоссе расположен на территории общей площадью 460 га. Жители района могут легко...
Застройщики Стройком, Инвестпраст
+7 xxx xxx xx xx
Позвоните мне
Введите здесь текст для поиска
8°C Partly sunny
РУС
8:04
07.06.2022

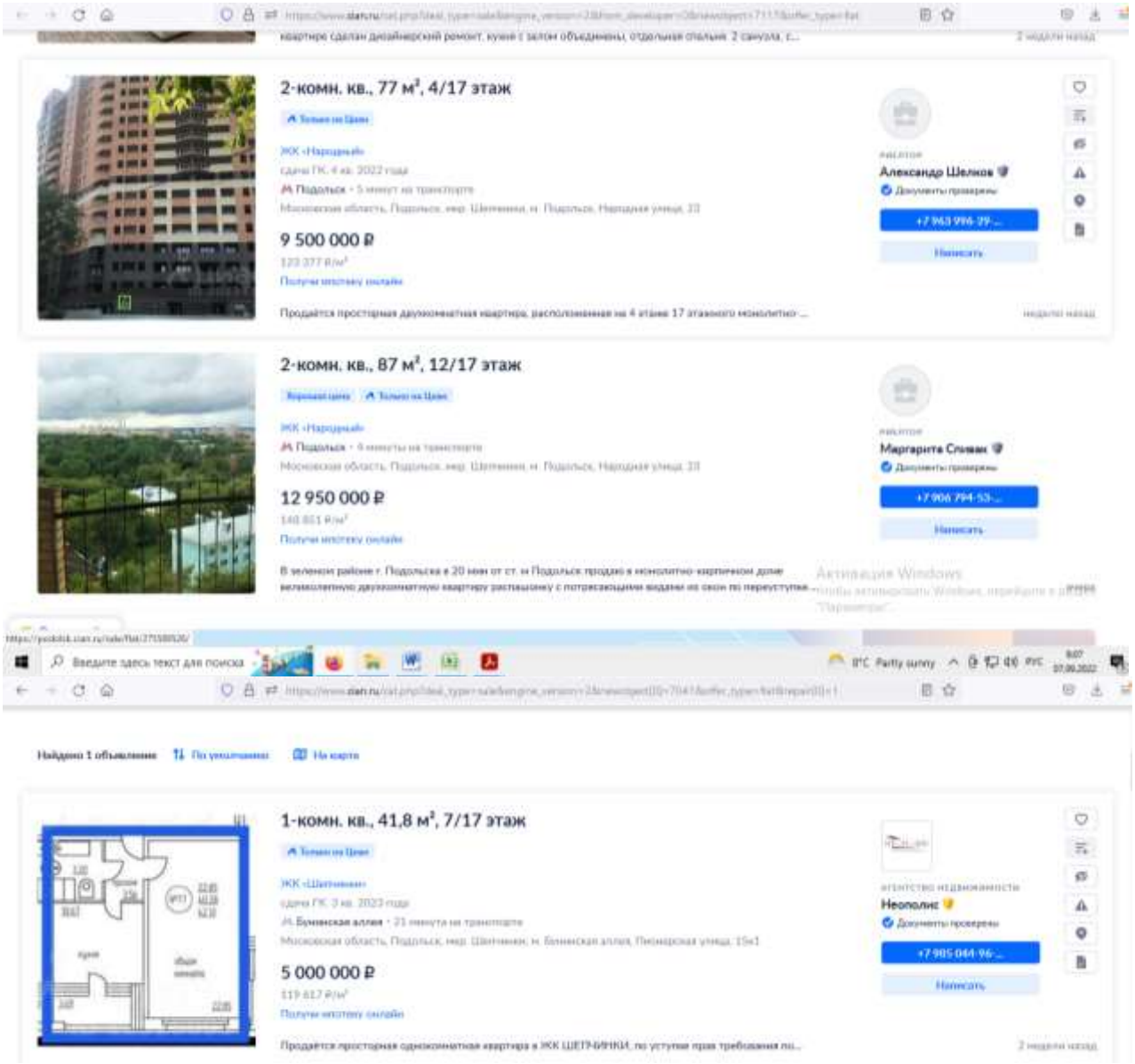

Фильтры
Студия 1 2 3 4+
Метро Район Шоссе
Сохранить поиск
Сбросить
строится бизнес
скидка 10% +2 акции
Russian Design District
Ольховая 35 мин.
Москва, пос. Ватутинки, ул. 1-я Ватутинская, 18 км до МКАД
Студии от 25 м² от 8 284 690 ₽
1-комн. от 35,6 м² от 9 537 020 ₽
2-комн. от 47,9 м² от 13 123 990 ₽
3-комн. от 50,8 м² от 14 385 260 ₽
4-комн. от 66,2 м² от 19 703 800 ₽
Культурно-образовательный кластер Russian Design District - проект девелоперской компании Группа Родина. Строится как центр притяжения Новой...
Застройщик Группа Родина
+7 xxx xxx xx xx
Позвоните мне
строится, есть сданные комфорт
ипотека 0.01% +1 акция
Остафьево
Щербинка 18 мин.
пос. Рязановское, с. Остафьево, ш. Остафьевское, ЖК Остафьево, 13 км до МКАД
Студии от 23,2 м² от 6 260 365 ₽
1-комн. от 26 м² от 7 524 743 ₽
2-комн. от 32 м² от 7 041 866 ₽
3-комн. от 51 м² от 9 980 946 ₽
4-комн. от 70,4 м² от 11 955 246 ₽
«Остафьево» — масштабный жилой комплекс в Новой Москве. Район привлекает хорошей транспортной доступностью: станции МЦД-2 «Щербинка» и...
Застройщик Группа «Самолет»
+7 xxx xxx xx xx
Позвоните мне
строится, есть сданные комфорт
скидка до 700 000 руб. +1 акция
Домодедово Парк
Подольск 34 мин.
Московская обл., Домодедово, ул. Творчества, 17 км до МКАД
Студии от 27 м² от 3 952 256 ₽
1-комн. от 35 м² от 5 110 356 ₽
2-комн. от 54 м² от 5 930 728 ₽
Жилой комплекс расположен в 11 км от столицы, на берегу реки Пахры. Легко добраться как на общественном транспорте, так и на автомобиле. К...
Застройщик Группа Компаний Град, ДК «Конструктор», ДСК-3, Капитель
+7 xxx xxx xx xx
Позвоните мне
Введите здесь текст для поиска
8°C Partly sunny
РУС
8:04
07.06.2022


Фильтры
Студия 1 2 3 4+
Метро Район Шоссе
Сохранить поиск
Сбросить
Сортировать: по актуальности по сроку сдачи по цене
Показать все квартиры в объявлениях
строится, есть сданные
комфорт
Кленовые Аллеи
Алхимово
Бутово парк 2
Застройщик ГК МИЦ
Застройщик Группа «Самолет»
Позвоните мне


1-комн. кв., 46 м², 1/6 этаж
5 700 000 ₽
Получи ипотеку онлайн
Неополис
Документы проверены
Написать
2 недели назад


3-комн. кв., 104 м², 3/6 этаж
11 000 000 ₽
Получи ипотеку онлайн
МИЭЛЬ
Документы проверены


1-комн. кв., 39,4 м², 1/17 этаж
4 500 000 ₽
Астория
Документы проверены




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 ноябрь 2022 г.

**Таблица 3**

| Класс | Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м |
|---|---|
| Эконом | 90 000-110 000 |
| Эконом+ | 110 000-150 000 |
| Бизнесс-класс | От 150 000 – 280 000 |

Источник: http://rbpinfo.ru/index/rynok_kvartir_podolsk_ 2012/0-40

**Земельный рынок Московской области**

**Обзор рынка земельных участков Московской области**

**Земельные участки в Подмосковье за год подорожали на 20%**

В других компаниях также зафиксировали заметный рост стоимости земли в Подмосковье. Так, в ЦИАН сообщили о росте цен примерно на 18% в результате прошлогоднего всплеска спроса в 1,8 раза. Ранее интерес покупателей к земельным участками связывали с пандемией коронавируса — горожан заинтересовала возможность покупки земли под ИЖС из-за карантина и закрытия границ.

«Мы вам обещаем, что до середины года мы разработаем механизм, который даст возможность выдавать ипотеку по всем льготным программам на этапе стройки под ИЖС, в том числе деревянное ИЖС в любом своем исполнении. И это даст точно взрывной вектор в развитии всего жилищного строительства», — сказал тогда Стасишин.

По данным аналитиков, сейчас сотка земли под ИЖС без учета элитных объектов в среднем стоит 120 тыс. рублей. «За год стоимость сотки в массовом сегменте выросла, в зависимости от конкретного направления, на 15-30 тыс. рублей. Максимальный рост наблюдался на Дмитровском направлении за счет ремонта трассы. Высокие показатели роста зафиксированы на Калужском, Каширском, Минском, Симферопольском направлениях», — приводит РБК комментарий главы департамента городской недвижимости «НДВ-Супермаркет Недвижимости» Елены Мищенко.

По данным «НДВ», самые дорогие участки сейчас продаются на Рублево-Успенском шоссе, где сотка земли стоит примерно 89,3 млн рублей. Самые дешевые участки предлагаются на юго-востоке и востоке Московской области, где средняя стоимость сотки сейчас составляет 60 тыс. рублей.

Чиновник также говорил, что Минстрой совместно с Минпромторгом и госкомпанией «Дом.РФ» планирует создать реестр эффективных проектов индивидуального жилищного строительства. «Это даст возможность банку четко, точно оценить реальную себестоимость, какой объем материалов, какого вида, какая технология используется. И ровно на этот объем выдать ипотечный продукт, приближенный к рыночной [ипотечной ставке], а лучше по ставке субсидированной», — отмечал Стасишин.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Земельные участки также подорожают в этом году, считает основатель и генеральный директор инвестиционной компании Realiste Алексей Гальцев. «Рост будет в пределах 30%. Те, кто не решился приобрести его в прошлом году, в зимний период подумают еще раз над своим решением и приобретут. Причина — все тот же перевод большинства москвичей на удаленный график работы», — пояснил эксперт.

Поэтому, задаваясь вопросом покупки земли, нельзя пренебрегать знаниями, уже собранными на рынке, для чего лучше прибегнуть к услугам внутренних или привлеченных консультантов, способных оценить привлекательность конкретного участка для будущего покупателя».После нескольких лет стремительного роста цен на земельные участки в столице и вокруг нее настало время стабилизации стоимости земли.

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%.

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект

будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

**Цена сотки земли в московской области по районам 2021**

Следующим важным критерием, влияющим на стоимость дома, является расстояние от МКАД. Как уже ранее говорилось, большинство людей покупают участки как можно ближе к Москве, чтобы выезжать в столицу для работы. Участки, расположенные в 60 километрах и дальше от МКАД, используются под дачи. Поскольку ехать до них долго и весьма затратно, то земля для проживания там покупается довольно редко.

В заключение можно сказать, что стоимость 1 га земли будет зависеть от многих факторов и в первую очередь от площади, целевого назначения, ценности и месторасположения земли. В условиях российских реалий кадастровая стоимость участка зачастую будет выше рыночной, при этом ставка налога в любом случае будет рассчитываться от кадастровой стоимости участка.

«Дешевую пятерку» открывает Егорьевское шоссе: 1,6 млн рублей за участок и 190 тыс. рублей за сотку. Следом за ним идет Новорязанское шоссе, где за участок просят чуть дороже – 1,8 млн рублей. Третье с конца по общей стоимости земли – Горьковское шоссе (2,1 млн рублей за участок, 194 тыс. рублей за сотку). Затем идут Носовихинское (2,2 млн рублей за участок, 197 тыс. рублей за сотку) и Фряновское шоссе (2,4 млн рублей за участок, 201 тыс. рублей за сотку).

Если проехать далее по шоссе, то после 30 км от МКАД цена уже начинается от 350-400 тыс. руб. за сотку. Направление считается одним из лучших в плане экологии, развитой инфраструктуры, и готовое жилье на участке здесь имеет повышенную цену, если сравнивать со всем Подмосковьем.

Кадастровая стоимость земельных участков, в отличие от рыночной, определяется государством.

Она производится не более, чем раз в три года, и не менее одного раза в пять лет, что зависит от целевого назначения участка и его функционального использования. **Процедура регулируется Постановлением Правительства РФ «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель».**

**Хотите узнать подробнее о проекте**

За год в Подмосковье земля для строительства частного дома, по данным агентства по недвижимости, подорожала на 20%. В среднем стоимость подмосковной сотки достигла 120 тысяч рублей. В зависимости от расположения — это на 15-30 тысяч больше, чем в феврале прошлого года. Самые дорогие предложения были зафиксированы на Дмитриевском шоссе — так как была отремонтирована трасса. Выросли цены и в других направлениях: Каширском, Симферопольском и др.

В других регионах цены на загородную недвижимость также выросли — на 10-24%. В Белгородской области дачи подорожали на 36%. Средняя стоимость дома в России — 1,8 млн рублей, дачи — 530 тысяч рублей. Коттеджи и таунхаусы дороже — 6 млн рублей и 4,8 млн рублей соответственно.

Не у всех есть средства и желание приобрести земельный участок для ИЖС или готовый дом. В прошлом году многие россияне предпочти арендовать объекты загородной недвижимости, чтобы не проводить теплые дни запертыми в квартире (тогда был период ограничительных мер). Стоимость аренды возросла на 20%. В среднем дом в России можно снять за 55 тысяч рублей в месяц (год назад — 45,7 тысяч рублей).

Считается, что ажиотаж вызван пандемией. Соблюдать социальную дистанцию в мегаполисах очень сложно. Куда комфортнее жить в собственном, отдельно стоящем доме с участком, дышать свежим воздухом — подальше от скопления людей и без страха локдауна. Также дача — возможность отдохнуть, когда границы закрыты и практически никуда вылететь на время отпуска не получается.

Риелторы отметили, что люди ищут недорогие варианты (около 60 тысяч рублей за сотку) в юго-восточной и восточной части региона — в расчете построить дачу или жилой

коттедж, когда появится финансовая возможность. Аналитики ЦИАН подтверждают скачок цен в Московской области. Они считают, что спрос на земельные участки в прошлом году повысился почти в 2 раза. Вероятно, это повлекло за собой и рост стоимости подмосковных земель — на 18% (агентства насчитали 20%). Средняя цена сотки для индивидуального жилищного строительства составила 72,4 тысяч рублей (меньше, чем определили в агентствах). Дороже в Крыму (150 тысяч рублей), Ростовской области (128 тысяч рублей) и Краснодарском крае (100 тысяч рублей) — по данным онлайн-сервиса с объявлениями о недвижимости. Средняя стоимость участка под ИЖС в стране за 2020 год — 39,3 тысячи рублей за сотку, под СНТ — 28,8 тысяч рублей.

Интерес граждан к покупке земельных участков растет в том числе под влиянием пандемии, отметили эксперты компании «Этажи». Спрос на загородную недвижимость еще в прошлом году увеличился в 2,6 раза — рост продолжается и сейчас, особенно в сегменте дач и земли под строительство.

Аналитики прогнозируют основной рост спроса на земельные участки на лето 2021 года. Основой для этих выводов стала появившаяся у покупателей возможность оформить льготную ипотеку под 6% на строительство частного дома — напомним, премьер Михаил Мишустин утвердил данное расширение программы в конце апреля.

Сильнее всего должны подорожать земельные участки в организованных поселках с управляющей компанией, охраной и прочими удобствами, считают специалисты. Однако на рынке загородного жилья сейчас наблюдается дефицит ликвидного предложения, и найти подходящий объект может быть сложно. В отдельных случаях даже приобретаются участки уже с домами, которые потом идут под снос и новое строительство.

По данным «НДВ», самые дорогие участки сейчас продаются на Рублево-Успенском шоссе, где сотка земли стоит примерно 89,3 млн рублей. Самые дешевые участки предлагаются на юго-востоке и востоке Московской области, где средняя стоимость сотки сейчас составляет 60 тыс. рублей.

По данным аналитиков, сейчас сотка земли под ИЖС без учета элитных объектов в среднем стоит 120 тыс. рублей. «За год стоимость сотки в массовом сегменте выросла, в зависимости от конкретного направления, на 15-30 тыс. рублей. Максимальный рост наблюдался на Дмитровском направлении за счет ремонта трассы. Высокие показатели роста зафиксированы на Калужском, Каширском, Минском, Симферопольском направлениях», — приводит РБК комментарий главы департамента городской недвижимости «НДВ-Супермаркет Недвижимости» Елены Мищенко.

«Мы вам обещаем, что до середины года мы разработаем механизм, который даст возможность выдавать ипотеку по всем льготным программам на этапе стройки под ИЖС, в том числе деревянное ИЖС в любом своем исполнении. И это даст точно взрывной вектор в развитии всего жилищного строительства», — сказал тогда Стасишин.

В других компаниях также зафиксировали заметный рост стоимости земли в Подмосковье. Так, в ЦИАН сообщили о росте цен примерно на 18% в результате прошлогоднего всплеска спроса в 1,8 раза. Ранее интерес покупателей к земельным участками связывали с пандемией коронавируса — горожан заинтересовала возможность покупки земли под ИЖС из-за карантина и закрытия границ.

Чиновник также говорил, что Минстрой совместно с Минпромторгом и госкомпанией «Дом.РФ» планирует создать реестр эффективных проектов индивидуального жилищного строительства. «Это даст возможность банку четко, точно оценить реальную себестоимость, какой объем материалов, какого вида, какая технология используется. И ровно на этот объем выдать ипотечный продукт, приближенный к рыночной [ипотечной ставке], а лучше по ставке субсидированной», — отмечал Стасишин.

**Рынок земельных участков московской области 2021 аналитика**

Ситуация на рынке недвижимости во второй половине 2020 г. очень напоминает конец 2014 г. Тогда не было никакой эпидемии, но также обвалились цены на нефть, Запад ввел санкции, обесценился рубль, произошел отток средств с банковских вкладов. Все это

спровоцировало ажиотаж на рынке недвижимости и резкий рост цен – см. «Обзор рынка недвижимости по итогам 2014 года».

Снижение ипотечных ставок напрямую отразилось на доступности жилья. При том же размере ипотечных платежей заемщик получил возможность приобрести более дорогую квартиру, а покупатели с небольшим доходом в принципе смогли рассмотреть возможность приобретения квартиры или дома.
Если говорить о стоимости земли для дачного строительства, то большие участки (от 10 Га до 50 Га) на расстоянии 30-50 км от МКАД продаются по цене от 30-70 тыс. рублей за сотку.

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет.

Согласны с коллегами и в компании «Инком-Недвижимость». «По нашим прогнозам, дома большой площадью (от 500 кв. м) без внешней и внутренней отделки окончательно перейдут в разряд неликвидных в 2021 году», — прогнозирует замдиректора департамента загородной недвижимости компании Олег Новосад.

Рынок земли в подмосковье продолжает стагнировать Во-вторых: Иными словами, если вы хотите получить земельный участок поближе к Москве, и поставить на нем дом или другую недвижимость, то эта статья поможет вам узнать стоимость выкупа земельного участка в Московской области.

**Рынок Земли Московской Области В 2021 Году**

Несомненным преимуществом этого способа является ликвидность и надежность объекта инвестирования. Это имущество не может обесцениться как бумаги и деньги (что в истории нашей страны происходило не раз), и его всегда можно продать. Земля в цене за счет того, что ее можно использовать с различными целями, она интересует не только частных лиц, но и обеспеченные финансами организации.

Не секрет, что главный фактор, влияющий на стоимость любого продукта — это спрос. Основная масса земельных участков, представленных на рынке загородной недвижимости Подмосковья, делится на две категории. Земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и участки в дачных и садовых товариществах. И рассматривать их следует отдельно.

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.

**МОСКВА, 14 мар — ПРАЙМ.** Земельные участки под строительство индивидуального жилья за последний год выросли в цене вблизи всех крупных российских городов. Об этом пишет «Российская газета» со ссылкой на данные федерального портала «Мир квартир».

А чтобы новые покупатели смогли приобрести сильно подорожавшие новостройки, ставки по ипотеке должны опуститься еще ниже. В обозримом будущем это вряд ли возможно – в 2021 г. ставки, скорее всего, скорректируются вверх . На вторичном рынке также появились признаки снижения спроса — предложение сжалось до такой степени, что люди не могут найти ничего для себя подходящего по цене и качеству.

Весной в России начала действовать программа льготной ипотеки на покупку жилья в новостройке под 6,5% годовых (пока она продлена до 1 июля 2021 года). Низкие ставки применялись не только в сегменте новостроек — для вторичного рынка минимальная ставка 7,3% тоже оказалась востребованной. На такой шаг правительство было вынуждено пойти из-за проседания рынка, спровоцированного периодом самоизоляции. **Неопределенность перспектив и массовые сокращения вынудили многих россиян вложить накопления в недвижимость. Этому способствовало, в том числе, снижение**

**ставок по банковским вкладам и ключевой ставки ЦБ РФ — она повлияла на уменьшение ставок по ипотеке и рост сделок с привлечением кредита.**

Полноценно провести сделку в режиме онлайн по-прежнему непросто (особенно актуально это было весной, когда постоянно сбоил Росреестр), участники рынка достаточно быстро учатся использовать дополнительные ресурсы — получают справки через официальные сайты ведомств, практикуют онлайн-просмотры и пользуются услугами курьеров вместо личных визитов в офис.

Тренд роста спроса на загородную недвижимость сформировался еще до начала пандемии. Этому во многом способствовали меры государственной поддержки сектора: стартовала программа «Сельская ипотека», материнский капитал разрешили использовать для строительства домов на садовых участках, отметил Дмитрий Алексеев.

Деньги я предпочитал копить, а не тратить на всякие глупости вроде игрушек и сладостей. Как-то раз в первом классе я обменял гоночную машинку на \»настоящий бриллиант\». Сосед-третьеклассник надул меня, продав мне под видом алмаза стекляшку из люстры… К началу 90-х я накопил, продавая пойманную дедушкой рыбу, 120 рублей.

Что касается инвесторов, на которых очень надеются и девелоперы, и продавцы на вторичном рынке, то они ситуацию не спасут. Конечно, инвесторы менее чувствительны к ценам, чем обычные покупатели, приобретающие квартиры, чтобы в них жить, однако повышение стоимости актива на входе снижает его инвестиционную привлекательность.

Если проехать далее по шоссе, то после 30 км от МКАД цена уже начинается от 350-400 тыс. руб. за сотку. Направление считается одним из лучших в плане экологии, развитой инфраструктуры, и готовое жилье на участке здесь имеет повышенную цену, если сравнивать со всем Подмосковьем.

Это идеальный вариант для тех, кто не желает расставаться с комфортом городской цивилизации и экологичностью. КП располагает благоприятными условиями для спокойной семейной жизни и отдыха на природе.\n\nПоселок обладает всеми необходимыми преимуществами для полноценной жизни:\n\n- Доступность.

Продается участок 18,4 сотки 4-я очередь. У старицы Шерны. Земельные участки ИЖС (земли населенных пунктов) в Коттеджном посёлке «Лесные дали» ( д. Калитино), расположенном в хвойном лесу на берегу реки Шерна. Отлично для дачи или пмж: без шума от дороги, 7,5 — 40 соток.

Участки оснащены 2-мя прудами: рыболовный и для купания. Также в 900 метрах протекает канал им. Москвы и на расстоянии 300 метров огромное рыболовное озеро. В шаговой доступности продуктовый магазин. Добраться можно на электричке с Савеловского вокзала или на автобусе от метро Алтуфьево. Савеловская, Тимерязевская. Цена низкая и все денежные средства идут на благоустройство окружающей территории.

Хотите жить в экологически чистом и красивом месте? Позвольте себе купить участок, на котором можно построить дом или дачу, жить постоянно или приезжать на выходные. Поселок хорошо вписан в природное окружение.\n\nДачный поселок \»Полесье\» — это уникальная местность, где органично соседствуют блага цивилизации и первозданность природных объектов.

**В России прогнозируют рост цен на земельные участки под ИЖС**

«В этом году ожидается рост спроса на земельные участки по причине возможности оформить льготную ипотеку на строительство дома. В 2021 году мы ожидаем рост к текущей стоимости примерно на уровне 3-5%, причем основное повышение придется до конца лета», — заявила ТАСС главный эксперт аналитического центра ЦИАН Виктория Кирюхина.

Тем временем средняя стоимость частного дома в России с начала года повысилась на 2,8%, при этом самые высокие цены отмечены в столичных регионах, а также в Севастополе и Сахалинской области, сообщил вчера РБК со ссылкой на исследование аналитиков федерального портала «Мир квартир».

Четвертое место составленного «Миром квартир» рейтинга регионов с самыми дорогими частными домами занимает Севастополь с 9,6 млн руб. за лот. Замыкает первую пятерку

Сахалинская область, где средняя стоимость дома в начале мая 2021 года составляет 9,2 млн руб.

Земельные участки под строительство индивидуального жилья могут подорожать в России на 3-5% к текущей стоимости до конца нынешнего года на фоне распространения семейной ипотеки на такие проекты, а также из-за продолжающегося тренда на загородную недвижимость, который начался во время самоизоляции.

Напомним также, в конце марта Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ предложило создать типовые проекты домов и коттеджей для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в российских регионах. Об этом заявила в Совете Федерации директор департамента жилищной политики Минстроя Ольга Корниенко.

**Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2021 год от**

В III квартале 2020 г. экономика России сжалась на 3,6% в годовом выражении после спада на 8% по итогам II, подсчитал Росстат. Реальные располагаемые доходы россиян сократились на 4,8% и 8,4% соответственно. Суммарно по итогам января-сентября 2020 года россияне, по официальным данным, обеднели на 4,3%. Цены на нефть с начала 2020 г. упали с почти $70 до $30-50 за баррель, причем в апреле 2020 г., в период локдауна, стоимость основного экспортного товара РФ, от которого зависит наполнение бюджета, опускались ниже нулевой отметки. Нефть, как обычно, потянула за собой рубль: если в начале 2020 г. за доллар давали 61-65 руб., то во втором полугодии — 70-80.

Во-вторых, одной из главных причин падения цен в 2015 г. был переизбыток предложения, в первую очередь на первичном рынке. За год этот показатель увеличился более чем на 60%. В настоящее время ситуация обратная. И на первичном, и на вторичном рынке Москвы и Подмосковья предложение находится на минимальных уровнях. Даже несмотря на высокую девелоперскую активность.

Ажиотаж на первичном рынке московского региона и снижение ставок по несубсидируемой ипотеке простимулировали рост спроса и на вторичное жилье. Вымывание самых дешевых лотов привело к росту цен и резкому сокращению экспозиции. По оценкам риелторов, к концу 2020 г. в массовых сегментах запросы покупателей три раза превысили объем ликвидного предложения. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам ноября 2020 года».)

В целом, ситуация на рынке недвижимости во второй половине 2020 г. очень напоминает конец 2014 г. Тогда не было никакой эпидемии, но также обвалились цены на нефть, Запад ввел санкции, обесценился рубль, произошел отток средств с банковских вкладов. Все это спровоцировало ажиотаж на рынке недвижимости и резкий рост цен – см. «Обзор рынка недвижимости по итогам 2014 года». Вслед за которым последовал период спада: на вторичном рынке цены потом снижались в течение трех лет – см. обзоры за 2015-й, 2016-й и 2017 гг. – и в итоге вернулись на уровень 2013 г. То есть за три года цена метра просела на 10-15-20% в зависимости от сегмента. Новостройки «отпадались» быстрее, подешевев за 2015 г. сразу на 11,4%.

По всей видимости, до конца 2020 г. спрос останется достаточно высоким: декабрь традиционно самый урожайный месяц на рынке недвижимости. Однако уже в начале 2021 г. разрыв между запросами продавцов и финансовыми возможностями покупателей может достичь критических величин и спрос значительно сократится – как в 2015 г., после ажиотажа 2014 г.

**Анализ рынка земельных участков московской области 2021**

Прежде всего стоит отметить, что в 2001 году был принят к исполнению Земельный кодекс – №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Другой важнейшей вехой стал федеральный закон о переводе земель из одной категории в другую – №172-ФЗ от 21.12.2004 г. В дальнейшем в данные документы вносились различные изменения и дополнения, однако в целом данные законы заложили фундамент будущего развития земельного рынка.

— Московские центральные диаметры — полезный и удобный проект для людей, — губернатор Московской области Алексей Воробьев поблагодарил столичные власти за идею

создания МЦД. — Я уверен, что он, как и наша совместная работа по общественному транспорту, даст свой положительный эффект. Еще один транспортный проект, реализация которого запланирована на ближайшие месяцы, — интеграция МЦК с железной дорогой.

Будучи в составе холдинга Vesco Group, мы обладаем уникальной базой данных заявок клиентов, обращающихся в нашу компанию, а также экспертными Правовой статус Земельный рынок Московской области официально существует с начала 1993 г. Важно! В 2021 году цены на жилье эконом-класса временно стабилизировались, что создает благоприятную конъюнктуру для инвестиций.

Согласно постановлению Правительства от 2021 г., которое было принято для регламентации принципов установления стоимости земель, переданных в пользование физическим и юридическим лицам, основополагающим фактором при ценообразовании является кадастровая стоимость земли.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество индустриальных парков (до конца 2021 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент.

- география исследования: от МКАД до границ Московской области (включая Новую Москву);
- рассматриваемые категории: земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (под промышленно-складское назначение);
- площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
- участки площадью 1-5 га в пределах 30-50 км от МКАД (до трассы А-107 «Бетонка»);

- участки площадью более 5 га в зоне от МКАД до границ Московской области.

**Анализ рынка земли московской области 2021**

Будучи в составе холдинга Vesco Group, мы обладаем уникальной базой данных заявок клиентов, обращающихся в нашу компанию, а также экспертными Правовой статус Земельный рынок Московской области официально существует с начала 1993 г. Важно! В 2021 году цены на жилье эконом-класса временно стабилизировались, что создает благоприятную конъюнктуру для инвестиций.

Тренд роста спроса на загородную недвижимость сформировался еще до начала пандемии. Этому во многом способствовали меры государственной поддержки сектора: стартовала программа «Сельская ипотека», материнский капитал разрешили использовать для строительства домов на садовых участках, отметил Дмитрий Алексеев.

**Этап 1** начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Анализ земельных участков ИЖС говорит о том, что большой популярностью пользуются земли, которые находятся в непосредственной близости от МКАД. В их число попали населенные пункты, расположенные в радиусе км от столицы, рядом с которыми проходят транспортные магистрали. В качестве основных причин высокого спроса на участки без подряда эксперты называют: Доступная стоимость земли.

Истчоник: https://polic15.ru/zhaloby/dinamika-tsen-na-zemelnye-uchastki-v-moskovskoj-oblasti-v-2021-godu

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

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

**Дешевеющий актив**

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет 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 индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate, и Смольков считают, что земля продолжит дешеветь.

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

площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удается изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

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

**Территории для бизнеса**

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

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

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

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

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными

торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов». «В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов», – добавляет Лещев.

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

**Только жилье**

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

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

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

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

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

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

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 Подмосковье 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%.

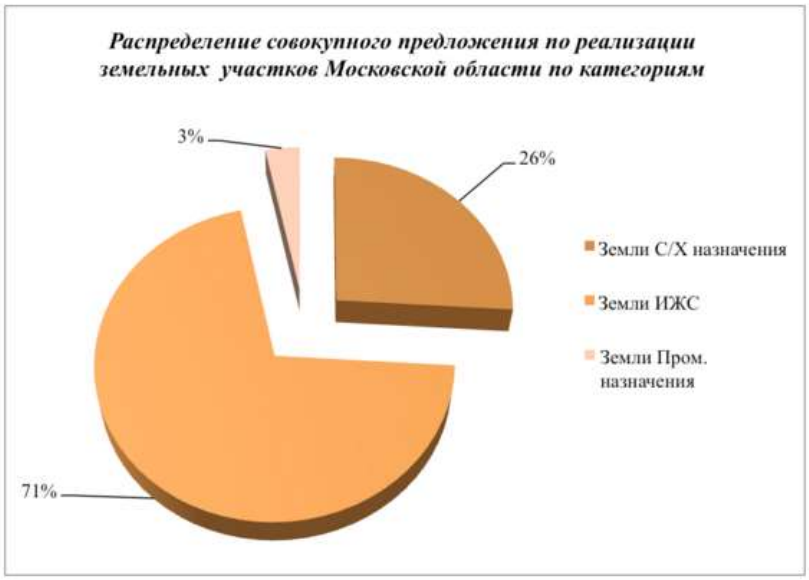



*Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям*

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:

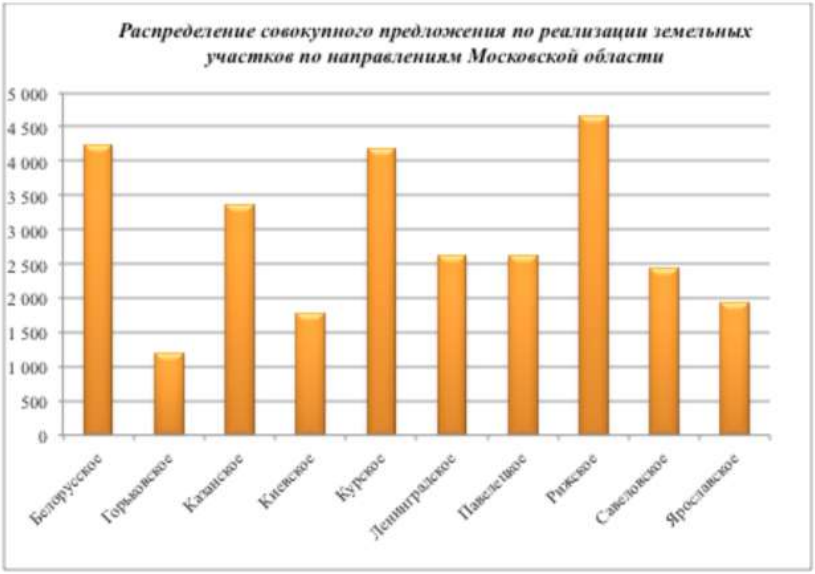



*Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области*

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.

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

| | | | *Диапазон руб./сот.* С/Х | | | *Диапазон руб./сот.* ИЖС | | | *Диапазон руб./сот.* Пром. назначения | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Направление | Диапазон | 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 «Maxyline»*

**Таблица 4 Анализ фактических цен предложений**

| № | Населенный пункт | Площадь участка, сот. | Цена участка, руб. | Цена 1 сот. участка, руб. | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва, поселение Щаповское, деревня Кузенево | 2 082 | 57 697 060 | 27 700 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-troitsk-5271078739 |
| 2 | Новая Москва район рядом с Песье | 9 500 | 840 275 000 | 88 450 | https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-950-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pese-novaya-moskva-rayon |
| 3 | деревня Северово, городской округ Подольск, Московская область | 420 | 12 000 000 | 28 571 | https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_4_2_ga_pod_dachnoe_stroitelstvo_d_severovo/ |
| 4 | деревня Крёкшино, Новая Москва | 640 | 150 000 000 | 234 375 | https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_massiv_6_4_ga_pod_kottedzhnuyu_zastroyku_novaya_moskva_d_krekshino/ |
| 5 | пос. Марушкинское, д. Большое | 490 | 300 000 000 | 612 245 | https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_u |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Свинорье | | | | chastok_4_9_ga_pod_maloetazhnuyu_zastroyku_pos_marushkinskoe_d_bolshoe_svinore/ |
| 6 | Москва, поселение Десёновское, квартал № 88, 17 | 2002 | 12 000 000 | 5 994 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-voskresenskoe-5624167958 |
| 7 | район Щаповское, с. Ознобишино, Москва | 170 | 15 500 000 | 91 176 | https://www.invst.ru/prodaja/uchastki_pod_stroitelstvo_doma/uchastok_pod_usadbu_1_7_ga_oznobishino_moskva/ |
| 8 | Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, № 76 квартал | 35 000 | 38 676 000 | 24 286 | https://www.cian.ru/sale/suburban/275841296/ |
| 9 | Москва, поселение Первомайское, деревня Кукшево | 300 | 30 000 000 | 100 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-troitsk-4014047027 |
| 10 | Юг, Варшавское 26 км. Новая Москва район рядом с Песье | 9 500 | 840 275 000 | 88 450 | https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-950-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pese-novaya-moskva-rayon |
| 11 | деревня Песье, Новая Москва | 256 | 25 600 000 | 100 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kievskiy-4695012753 |

**Выводы:** *Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 5 994–612 245 руб./ сот. Среднее арифметическое значение 127 386 руб./сот. В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 135,4%, 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 коммуникаций9 можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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

будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2022, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

**Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по офертам**

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

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

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

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

| № п/п | Наименование | Права | Торговое и сервисное | Гостиницы** | Офисно-админ. | Жилые дома | Произв.-складск. | Отдых (рекреац.) | Охранные зоны*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Владивосток | Собств. | 1 | 0,902 | 0,916 | 0,944 | 0,221 | - | 0,051 |
| 2. | Волгоград | Собств. | 1 | -* | 0,859 | 0,734 | 0,267 | 0,186 | 0,068 |
| 3. | Екатеринбург | Собств. | 1 | - | 0,876 | 0,834 | 0,318 | 0,218 | 0,059 |
| 4. | Краснодар | Собств. | 1 | 0,898 | 0,866 | 0,678 | 0,342 | 0,221 | 0,065 |
| 5. | Красноярск | Собств. | 1 | - | 0,854 | 0,712 | 0,309 | 0,172 | 0,058 |
| 6. | Москва | Собств. | 1 | 0,932 | 0,847 | 0,645 | 0,211 | 0,178 | 0,072 |
| 7. | Московская область | Собств. | 1 | 0,821 | 0,676 | 0,701 | 0,298 | 0,265 | 0,066 |
| 8. | Новосибирск | Собств. | 1 | 0,919 | 0,802 | 0,899 | 0,265 | 0,243 | 0,072 |
| 9. | Ростов на Дону | Собств. | 1 | 0,898 | 0,887 | 0,745 | 0,234 | 0,167 | 0,055 |
| 10. | Санкт-Петербург | Собств. | 1 | 0,899 | 0,856 | 0,665 | 0,212 | 0,165 | 0,056 |
| 11. | Саратов | Собств. | 1 | - | 0,834 | 0,665 | 0,355 | 0,219 | 0,065 |
| 12. | Тюмень | Собств. | 1 | - | 0,906 | 0,821 | 0,322 | 0,243 | - |
| 13. | Ярославль | Собств. | 1 | - | 0,875 | 0,688 | 0,308 | 0,188 | 0,051 |
| | **Среднее по 2022 г.** | **Собств.** | 1 | **0,896** | **0,850** | **0,749** | **0,282** | **0,205** | **0,062** |
| | **Среднее по 2021 г.** | **Собств.** | 1 | **0,874** | **0,849** | **0,705** | **0,307** | **0,210** | **0,066** |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отметим, что левый столбец в каждой таблице оказывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке аходится наиболее значимый, по мнению большинства ценщиков, фактор. В правом столбце приведена средненная по всем участвующим в опросе оценщикам еличина, обратная значениям ранга. Она показывает начимость соответствующего ценообразующего фактора реди других факторов, влияющих на цену земельного частка.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки од 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 |

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

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

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

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

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

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.."( Статья 7.ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2022 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

***Матрицы коэффициентов***

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

Таблица 30

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

Таблица 31

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

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

Таблица 32

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

Таблица 33

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

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

Таблица 34

| Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области[4] | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, сот. | | аналог | | | | | | | | | | |
| | | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,13 | 1,22 | 1,29 | 1,34 | 1,37 | 1,40 | 1,43 | 1,45 | 1,47 | 1,49 |
| | 50-100 | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,18 | 1,22 | 1,25 | 1,27 | 1,29 | 1,31 | 1,32 |
| | 100-200 | 0,82 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 | 1,19 | 1,21 | 1,23 |
| | 200-300 | 0,78 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,14 | 1,16 |
| | 300-400 | 0,75 | 0,84 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,10 | 1,12 |
| | 400-500 | 0,73 | 0,82 | 0,89 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,07 | 1,09 |
| | 500-600 | 0,71 | 0,80 | 0,87 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,05 | 1,06 |
| | 600-700 | 0,70 | 0,79 | 0,85 | 0,90 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,04 |
| | 700-800 | 0,69 | 0,78 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | 1,01 | 1,03 |
| | 800-900 | 0,68 | 0,77 | 0,83 | 0,87 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 |
| | 900-1000 | 0,67 | 0,76 | 0,82 | 0,86 | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,97 | 0,99 | 1,00 |

Таблица 35

| Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, сот. | | аналог | | | | | | | | | | |
| | | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,41 | 1,74 | 2,04 | 2,27 | 2,45 | 2,61 | 2,75 | 2,87 | 2,98 | 3,09 |
| | 50-100 | 0,71 | 1,00 | 1,24 | 1,45 | 1,61 | 1,74 | 1,85 | 1,95 | 2,04 | 2,12 | 2,20 |
| | 100-200 | 0,57 | 0,81 | 1,00 | 1,17 | 1,30 | 1,41 | 1,50 | 1,58 | 1,65 | 1,71 | 1,77 |
| | 200-300 | 0,49 | 0,69 | 0,85 | 1,00 | 1,11 | 1,20 | 1,28 | 1,34 | 1,41 | 1,46 | 1,51 |
| | 300-400 | 0,44 | 0,62 | 0,77 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,36 |
| | 400-500 | 0,41 | 0,57 | 0,71 | 0,83 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,22 | 1,26 |
| | 500-600 | 0,38 | 0,54 | 0,67 | 0,78 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,18 |
| | 600-700 | 0,36 | 0,51 | 0,63 | 0,74 | 0,83 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,12 |
| | 700-800 | 0,35 | 0,49 | 0,61 | 0,71 | 0,79 | 0,85 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 |
| | 800-900 | 0,34 | 0,47 | 0,58 | 0,68 | 0,76 | 0,82 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 |
| | 900-1000 | 0,32 | 0,46 | 0,56 | 0,66 | 0,73 | 0,79 | 0,84 | 0,89 | 0,93 | 0,97 | 1,00 |



Таблица 36

| Земельные участки под жилую застройку. Данные по г.Москва | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, сот. | | аналог | | | | | | | | | |
| | | 0-10 | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 |
| объект оценки | 0-10 | 1,00 | 1,47 | 1,79 | 2,01 | 2,17 | 2,31 | 2,43 | 2,54 | 2,64 | 2,75 |
| | 10-30 | 0,68 | 1,00 | 1,21 | 1,36 | 1,47 | 1,57 | 1,65 | 1,72 | 1,79 | 1,86 |
| | 30-50 | 0,56 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,21 | 1,29 | 1,36 | 1,42 | 1,47 | 1,54 |
| | 50-70 | 0,50 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,37 |
| | 70-90 | 0,46 | 0,68 | 0,82 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,21 | 1,26 |
| | 90-110 | 0,43 | 0,64 | 0,77 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,19 |
| | 110-130 | 0,41 | 0,61 | 0,74 | 0,82 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,13 |
| | 130-150 | 0,39 | 0,58 | 0,70 | 0,79 | 0,85 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 |
| | 150-170 | 0,38 | 0,56 | 0,68 | 0,76 | 0,82 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 |
| | 170-200 | 0,36 | 0,54 | 0,65 | 0,73 | 0,79 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,96 | 1,00 |

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

Таблица 37

| Земельные участки. Данные по г. Санкт-Петербург[5] | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, сот. | | аналог | | | | | | | | | | |
| | | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,08 | 1,13 | 1,17 | 1,20 | 1,22 | 1,24 | 1,26 | 1,27 | 1,28 | 1,29 |
| | 50-100 | 0,93 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,15 | 1,16 | 1,17 | 1,19 | 1,19 |
| | 100-200 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,11 | 1,12 | 1,13 | 1,14 |
| | 200-300 | 0,85 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,07 | 1,08 | 1,09 | 1,10 |
| | 300-400 | 0,83 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,04 | 1,05 | 1,06 | 1,07 |
| | 400-500 | 0,82 | 0,88 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,01 | 1,03 | 1,04 | 1,05 | 1,05 |
| | 500-600 | 0,81 | 0,87 | 0,91 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 | 1,03 | 1,04 |
| | 600-700 | 0,80 | 0,86 | 0,90 | 0,94 | 0,96 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 | 1,03 |
| | 700-800 | 0,79 | 0,85 | 0,89 | 0,93 | 0,95 | 0,96 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 |
| | 800-900 | 0,78 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,01 |
| | 900-1000 | 0,78 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,96 | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 1,00 |

ООО "Инвест Проект"

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

Таблица 38

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

Таблица 39

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

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

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

Таблица 40

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

Таблица 41

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

Таблица 42

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

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

Таблица 43

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

ООО "Инвест Проект"

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

Таблица 44

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

Таблица 45

| Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, сот. | | аналог | | | | | | | | | | |
| | | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,45 | 1,84 | 2,19 | 2,45 | 2,67 | 2,86 | 3,03 | 3,18 | 3,32 | 3,44 |
| | 50-100 | 0,69 | 1,00 | 1,27 | 1,51 | 1,69 | 1,84 | 1,97 | 2,08 | 2,19 | 2,28 | 2,37 |
| | 100-200 | 0,54 | 0,79 | 1,00 | 1,19 | 1,33 | 1,45 | 1,56 | 1,65 | 1,73 | 1,80 | 1,87 |
| | 200-300 | 0,46 | 0,66 | 0,84 | 1,00 | 1,12 | 1,22 | 1,31 | 1,38 | 1,45 | 1,52 | 1,57 |
| | 300-400 | 0,41 | 0,59 | 0,75 | 0,89 | 1,00 | 1,09 | 1,17 | 1,23 | 1,30 | 1,35 | 1,40 |
| | 400-500 | 0,37 | 0,54 | 0,69 | 0,82 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,19 | 1,24 | 1,29 |
| | 500-600 | 0,35 | 0,51 | 0,64 | 0,76 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 |
| | 600-700 | 0,33 | 0,48 | 0,61 | 0,72 | 0,81 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 |
| | 700-800 | 0,31 | 0,46 | 0,58 | 0,69 | 0,77 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 |
| | 800-900 | 0,30 | 0,44 | 0,55 | 0,66 | 0,74 | 0,81 | 0,86 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 |
| | 900-1000 | 0,29 | 0,42 | 0,53 | 0,64 | 0,71 | 0,78 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 |

Таблица 46

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

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

Таблица 54

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

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

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

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

| № п/п | Наименование ЗУ | Условия | | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|
| **Городские земельные участки** | | | | | |
| 1 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость ж/д вокзала | Удаление на 0,3-0,8 км. | 0…12% | Города РФ |
| 2 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро | Удаление на 0,3-0,4 км. | 0…10% | Москва, С-П, |
| 3 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта | Удаление на 0,3-0,5 км. | 0…6% | Города РФ |
| 4 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта | Удаление на 0,1-0,2 км. | различия не выявлены | Москва, С-П. |
| 5 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие рядом церкви | Удаление на 0,3-0,5 км. | различия не выявлены | Москва, С-П. |
| 6 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие инженерных сетей на участке | Отсутствие инженерных сетей | различия не выявлены | Москва, С-П, |
| 7 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие ИРД | Без ИРД | 11…18% | Москва, С-П., М.О. |
| 8 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие культурно-исторического ансамбля | Удаленность от ансамбля до 0,5 км. | 0…8% | Москва, С-П, |
| 9 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы) | Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км. | 0…-26% | Москва, С-П. |
| **Земли мелких населенных пунктов** | | | | | |
| 1 | Под и.ж.с. | Наличие газа на участке | Отсутствие газа и возможности подключения | 11…16% | М.О. |
| 2 | Под и.ж.с. | Наличие газа рядом с участком | Отсутствие газа и возможности подключения | 10…14% | М.О. |
| 3 | Под и.ж.с. | Наличие леса или водоема рядом | Отсутствие леса, водоема | 4…8% | М.О. |
| 5 | Под и.ж.с. | Наличие культурно-исторического ансамбля | Удаленность от ансамбля до 1,5 км. | 0…12% | М.О. |
| 6 | Под и.ж.с. | Наличие рядом церкви | Удаление на 0,3-0,5 км. | 0…11% | М.О. |
| 7 | Под и.ж.с. | Наличие школы | Отсутствие школы | 0…7% | М.О. |

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

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

## *Значения скидок на торг на активном рынке*

### *13.1.1. Коллективное мнение оценщиков*

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России**

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

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

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

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

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

ООО "ИНВЕСТ ПРОЕКТ"

## 13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России**

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

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

ООО "Инвест Проект"

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

## 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

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

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

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

**Выводы:**

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 5 994– 612 245 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 5000 – 16 000 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/analitycs/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/analitycs/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html

# 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

## 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

## 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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 ННЭИ 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 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8].В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

анализ земельного участка как неосвоенного;

анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Наилучшее использование объекта определяется с одной стороны административными ограничениями по виду использования земельного участка, с другой стороны инвестором –

какой класс недвижимости наиболее эффективен при существующих ограничениях вида использования.

**Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании.

Категория земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства .

Согласно задания на оценку, объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201 будет использован для комплексного освоение, 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 задания на оценку, объект оценки с с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, частично заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению. Согласно задания на оценку с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки,

Согласно письмам №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 задания на оценку, объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201

Структурно-функциональную организацию районов малоэтажной застройки необходимо определять в зависимости от размеров застраиваемой территории и условий размещения в соответствии с РАСПОРЯЖЕНИЕ 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: 214 941 кв. м.

Согласно задания на оценку, территория объекта оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201 может использоваться только на 70% от общей площади.

Потенциальная используемая площадь согласно задания на оценку составляет: 150 458,70 кв. м.

Общая жилая площадь при данной плотности застройки: 120 366,96 кв. м

Согласно задания на оценку, объект оценки с с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1193, 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 ноябрь 2022 г.

**Таблица 5**

| Класс | Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м |
|---|---|
| Эконом | 90 000-110 000 |
| Эконом+ | 110 000-150 000 |
| Бизнесс-класс | От 150 000 – 280 000 |

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня города Подольска лежит в диапазоне 9 000 – 13 500 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: 50:27:0020806:1201 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 120 366,96 кв. м, жилых домов, а так же объектов инфраструктуры класса эконом+.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1193, заняты лесами. Все площади данных земельных участков будут использованы для организации зеленных 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 УТВЕРЖДЕНЫЕ 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 уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

*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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

*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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на

замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

*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 показателях 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:

$V_L = L * V_O$ – стоимость земельного участка;

$V_B = B * V_O$ – стоимость улучшений.

Где:

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

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

*VO* - 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;

*RL*- коэффициент капитализации для земельного участка;

*RO*- коэффициент капитализации объекта;

*VO* - стоимость объекта недвижимости;

*RB*- коэффициент капитализации для здания;

*VB*- 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:

$$V_L = Vo - V_B;$$

Где:

*VL* – стоимость земельного участка;

*VO*- стоимость объекта;

*VB = (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.

$$\begin{cases} V_L = L * V_o \\ V_L = \dfrac{NOI_L}{R_L} \\ V_L = Vo - V_B; \end{cases} \quad (1)$$

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:

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

где

$Y_{on}$ - 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:

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

где

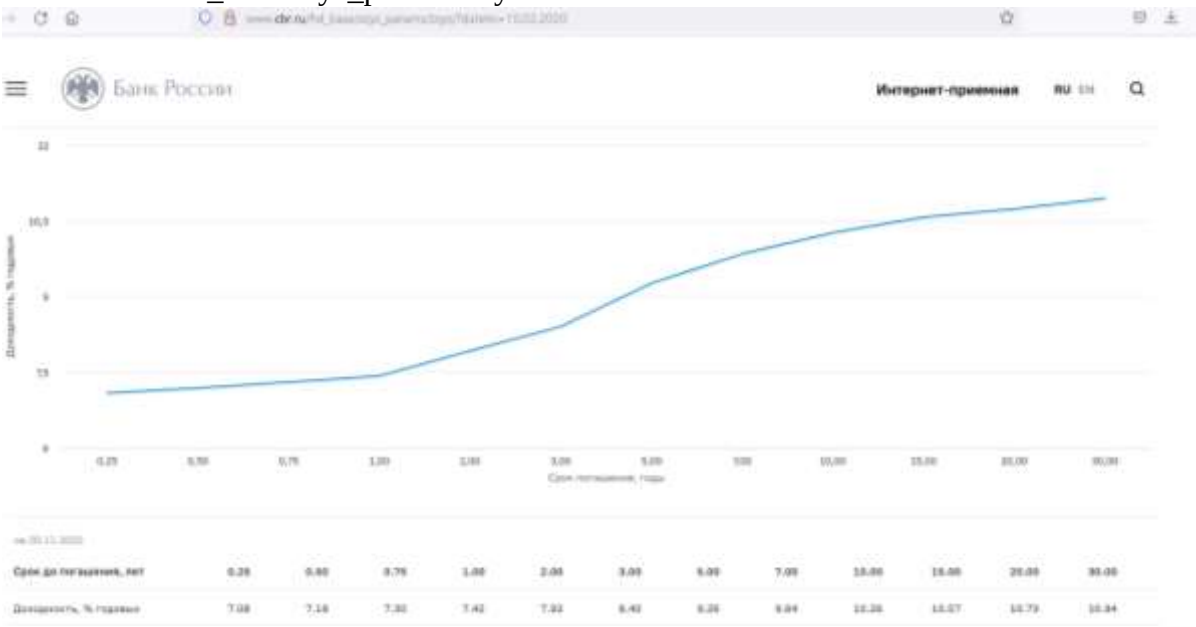
$Y_{on}$ норма дохода на капитал;

$Y_{rf}$ 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 составляет10,94% http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?dateto=10.02.2020




**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, спорткомплексы 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 1,5%.

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:

$$П_{ликв} = \frac{R_б \times L}{Q},$$

где: П – премия за ликвидность;
Rб - безрисковая ставка;
L- период экспозиции (в месяцах);
Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 10,94%, а типичный срок реализации квартир составляет 2-5 месяцев, принимаем среднее значение 3,5 месяцев, ввиду нестабильности в экономике, увеличения ключевой и ипотечной ставки и уменьшаемого спроса на жилье.

премия за риск ликвидности составила: (10,94*3,5)/12=3,19% .

**Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2022 года**

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

| № | При продаже объектов | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам [3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м. | 4 | 7 | 5 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 3 | 8 | 5 | 4 | 5 | 6 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 5 | 10 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 6 | 13 | 9 | 8 | 9 | 11 |
| 5 | Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м. | 2 | 5 | 3 | 3 | 3 | 4 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 3 | 6 | 4 | 3 | 4 | 5 |
| 7 | Парковочные места, машино-места | 2 | 7 | 4 | 3 | 4 | 5 |

Источник: https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2021g?ysclid=l7r9en854v177797976

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 – 10,94%

k – срок прогнозирования 4 года .

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 21,25%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле: R = Yon - Δ * Sff где Δ – изменение стоимости недвижимости произойдет через 4 года, на основании прогноза инфляции.

**Таблица 6**

| 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% |
| Δ | 36,90% | 29,01% |

Источник: https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii

**Расчет ставки капитализации**

**Таблица 7**

| Наименование | Значение |
|---|---|
| Безрисковая ставка | 10,94% |
| Премия за риск рынка недвижимости | 1,5% |
| Премия за риск управления недвижимостью | 0% |
| Премия за риск ликвидности | 3,19% |
| ***Ставка дохода на капитал*** | 15,63% |
| **Δ** | 29,01%-36,90% |
| **Фактор фонда возмещения** | 21,25% |
| ***Норма возврата капитала*** | 6,16%-7,84% |
| Ставка капитализации | 7,79%÷9,47% |

Источник: расчет Оценщика

**Определение прибыли предпринимателя**

$$Profit = Pr \times (ССС + ДКИ)$$

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 29, 2021 г.

Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области

**СРД-29, ноябрь 2021 г.**

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ % | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ноябрь 2020 г | Ноябрь 2021 г. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16. | Московская область | | | | |
| | 15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. Проектам | 1, 3 | 41 | 45 |
| | 40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. Проектам | 1, 3 | 35 | 39 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1, 7 | 37 | 39 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загор. влад. старой постройки | 7 | 31 | 34 |
| | 50-60 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 38 | 37 |
| | 60-70 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 31 | 33 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовое жилье | 4, «С» | 25-30 | 26-34 |

Учитывая местоположение объекта оценки (30-40 км. от МКАД), в данном сборнике эта величина дана для удаленности 20-40 км и составляет на 2022 год 26-34%.

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 интервал | |
|---|---|---|---|
| Многоквартирные жилые 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 34 %.**

## 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 ruЖ3.02.001.0415 объект класса конструктивной системы КС-1 стандарт, 16-х секционный дом серии 86 (стр.216) справочная стоимость 1 кв. м. составляет 41 322 рубля при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2020 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 115 за апрель 2021 года величина поправки на июнь 2021 составляет 10,755/10,465 = 2,120. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 42467,09руб./кв. м., с учетом отделки.

индекс удорожания от цен июнь 2021 к ценам на дату оценки= (справочник КО-Инвест выпуск 118 январь 2022))

В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 118 за январь 2022 года величина поправки на дату оценки с июня 2021 года составляет 1,1324/1,0421=1,086651953. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 46 146,95руб./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 8**

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

Общая площадь застройки аналога составляет:19 948 кв. м.

Общая площадь объектов оценки больше 79 636,48 кв. м.

Соотношение равно 40 000 кв. м./3227 кв. м.=3,99

Принимаем корректировку равную 0,93

Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 46 146,95 руб./кв. м., с учетом корректировки равен =46 146,95 руб./кв. м*0,93=42 916,64 рублей/кв. м.

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 5 165 745 490,21 до 6 198 894 588,26 рублей.

Остальная затратная часть представлена в «Предварительном расчете технико-экономических показателей по застройке, обеспечению инженерными сетями и благоустройству земельного участка.

Таблица. 4.3.Параметры для расчета

| № | Наименование показателя | Ед. изм. | Количество | Источник получения данных |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке | Кв.м. | 120 366,96 | Анализ НЭИ |
| 2 | Разрешенная площадь для застройки | Кв.м. | 150 458,70 | Анализ НЭИ, данные заказчика |
| 3 | Общая площадь земельного участка | Кв.м. | 214 941 | Документы о собственности |
| 4 | Величина затрат на строительство жилых домов | рубли | от 5 165 745 490,21 до 6 198 894 588,26 | Расчеты оценщика |
| 5 | Цена продаж | Руб./кв.м. | 100 000 – 115 000 | Анализ рынка, расчеты оценщика |
| 6 | Величина арендной ставки, готовых площадей | Руб./кв.м. | 9 000-10 000 | Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 3) |
| 7 | Затраты на благоустройство | Руб. | 800 471 830,32 | Приложение 1 |
| 8 | Затраты на строительство школ | Руб. | 562 242 134,85 | Приложение 1 |
| 9 | Затраты на строительство дошкольных учреждений | Руб. | 210 109 972,92 | Приложение 1 |
| 10 | Затраты на строительство инженерных коммуникаций | Руб. | 266 636 711,53 | Приложение 1 |
| 11 | Общий коэффициент капитализации | % | 7,79÷9,474% | Расчет оценщика |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 12 | Прибыль предпринимателя | % | 16,6-34 | Расчет оценщика по данным СРД 29, 2021 г. Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 год. |
| 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 – 22 гектара, сроки строительства и реализации проекта принимаем 4 года, средний срок реализации подобных объектов в Подмосковье.

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 ОБЪЕКТАОЦЕНКИ МЕТОДОМПРЕДПОЛАГАЕМОГО 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 3года, 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% - 34% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. 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 25,1%. 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 | 40 | 50 | 100 |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0 | 1224216240 | 4896864960 | 6121081200 | 12242162401 |
| Выручка | 0 | 1224216240 | 4896864960 | 6121081200 | 12242162401 |
| Затраты на строительство, рубли | 3032946475 | 3 032 946 474,60 | | | 6065892949 |
| Ставка дисконтирования 25,1% | | | | | |
| Коэффициент | 1 | 0,894069635 | 0,714683961 | 0,571290136 | |
| NPV | -3032946475 | -1617130780 | 3499710844 | 3496913313 | 2346546903 |

**Таблица 4.5. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

| | |
|---|---|
| Затраты на благоустройство | 800 471 830,32 |
| Затраты на строительство школ | 562 242 134,85 |
| Затраты на строительство дошкольных учреждений | 210 109 972,92 |
| Затраты на строительство инженерных коммуникаций | 266 636 711,53 |
| Общие затраты с учетом ПП (25,1%), рубли | 2 301 165 272,67 |
| Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли | 2346546903-2 301 165 272,67=45 381 630,28 |

## 4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИМЕТОДОМ 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 7,79÷9,47% % (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 – 0,10; для земельного участка -0,076; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,093; соотношение долей 0,71 - 0,29.

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 | 40 | 50 | 100 |
| Денежный поток от аренды жилой площади, рубли | 0 | 113898439,6 | 455593758,3 | 569492197,8 | 1138984396 |
| Выручка | 0 | 113898439,6 | 455593758,3 | 569492197,8 | 1138984396 |
| Затраты на строительство, рубли | 3032946475 | 3032946475 | | | 6317243235 |
| Ставка дисконтирования 25,1% | | | | | |
| Коэффициент | 1,00 | 0,894069635 | 0,714683961 | 0,571290136 | |
| Текущая стоимость затрат на строительство, рубли | 3032946475 | 2711665346 | | | 5744611821 |
| Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли | | 101833136,3 | 325605551,6 | 325345275,3 | 752783963,2 |

Дисконтирование производилось на середину периода.

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;

RL- коэффициент капитализации для земельного участка;

RO- коэффициент капитализации объекта;

VO - стоимость объекта недвижимости;

RB- коэффициент капитализации для здания;

VB- 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 5 744 611 821 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении пяти уравнений из диапазона от 5 165 745 490,21 до 6 198 894 588,26 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина RO* VO совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 752783963,2рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 5 744 611 821 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

Сз =(752783963,2-5 744 611 821 *0,010)/0,076= 2 346 352 382,38р. рублей

**Таблица 4.7. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

| | |
|---|---|
| Затраты на благоустройство | 800 471 830,32 |
| Затраты на строительство школ | 562 242 134,85 |
| Затраты на строительство дошкольных учреждений | 210 109 972,92 |
| Затраты на строительство инженерных коммуникаций | 266 636 711,53 |
| Общие затраты с учетом ПП (25,1%), рубли | 2 301 165 272,67 |
| Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли | 2 346 352 382,38-2 301 165 272,67= 45 187 109,72 |

## 4.6. 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, которая определялась из диапазона 16,6-34% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ключевой ставки ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 25,1 %. Доля стоимости земельного участка составила 29%, 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 | 40,00 | 50,00 | 100 |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0 | 1 224 216 240,07 | 4 896 864 960,29 | 6 121 081 200,36 | 12 242 162 400,72 |
| Выручка | 0 | 1 224 216 240,07 | 4 896 864 960,29 | 6 121 081 200,36 | 12 242 162 400,72 |
| Ставка дисконтирования 25,1 % | | | | | |
| Коэффициент | 1,00 | 0,89406963 | 0,71468396 | 0,57129014 | |
| NPV | 0 | 1 094 534 566,49 | 3 499 710 844,08 | 3 496 913 313,43 | 8 091 158 723,99 |

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 8 091 158 723,99 рубля. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 29% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка 8 091 158 723,99 *0,275 = 2 257 208 910,85 рублей

**Таблица 4.9. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

| | |
|---|---|
| Затраты на благоустройство | 800 471 830,32 |
| Затраты на строительство школ | 562 242 134,85 |
| Затраты на строительство дошкольных учреждений | 210 109 972,92 |
| Затраты на строительство инженерных коммуникаций | 266 636 711,53 |
| Общие затраты с учетом ПП (25,1%), рубли | 2 301 165 272,67 |
| Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли | 2 346 436 029,96-2 301 165 272,67=45 270 757,29 |

**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.

Получены следующие результаты:

Общая площадь земельного участка под застройкой составляет: 214 941 кв. м.

Получены следующие результаты:

| ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ | Вес | ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ) | Справедливая стоимость 1 кв. м, без учета операционной аренды, руб. |
|---|---|---|---|
| ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | | | |
| Метод предполагаемого использования | 0,33 | 45 381 630,28 рублей | 211,14 |
| Метод остатка | 0,33 | 45 187 109,72 рублей. | 210,23 |
| СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | | | |
| Метод распределения | 0,33 | 45 270 757,29 рублей. | 210,62 |

**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: 210,62 руб./кв.м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера9, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Согласно *Справочника оценщика недвижимости-2022. 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 жилую застройку 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 жилую застройку и объекты рекреации.

[9] Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

## Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130 . 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| 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 | 1,24 | 1,21 | 1,26 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| 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 | 1,26 | 1,23 | 1,30 |

ООО "Инвестпроект"

Наличие возле основного участка, вспомогательных участков с лесным массивом или если на них располагаются дороги и проезды добавляет к стоимости основных участков 24%.

Стоимость вспомогательных земельных участков составляет 24% 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 24%. Которое составляет:24,5%

Учитывая изложенное, стоимость 1 кв. м. оцениваемых земельных участков по методу распределения составляет : 210,62* 0,245 = 51,60 руб./кв.м.

Расчет представлен в таблице:

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость 1 кв. м./руб. | Справедливая стоимость участка, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 50:27:0020806:1190 | д. Пузиково | 2 027 | 51,60 | 104 593,20 |
| 50:27:0020806:1191 | д. Пузиково | 2 038 | 51,60 | 105 160,80 |
| 50:27:0020806:1193 | д. Пузиково | 1 387 | 51,60 | 71 569,20 |
| 50:27:0020806:1201 | д. Пузиково | 214 941 | 210,62 | 45 270 873,42 |
| ИТОГО | | | | 45 552 196,62 |

**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: 210,23 руб./кв.м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера10, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Согласно *Справочника оценщика недвижимости-2022. 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 жилую застройку 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 жилую застройку и объекты рекреации.

[10] Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

## Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130 . 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| 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 | 1,24 | 1,21 | 1,26 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| 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 | 1,26 | 1,23 | 1,30 |

ООО "Инвест Проект"

Наличие возле основного участка, вспомогательных участков с лесным массивом или если на них располагаются дороги и проезды добавляет к стоимости основных участков 24%.

Стоимость вспомогательных земельных участков составляет 24% 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 24%. Которое составляет:24,5%

Учитывая изложенное, стоимость 1 кв.м. оцениваемых земельных участков по методу остатка составляет : 210,23* 0,245 = 51,51 руб./кв.м.

Расчет представлен в таблице:

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость 1 кв. м./руб. | Справедливая стоимость участка, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 50:27:0020806:1190 | д. Пузиково | 2 027 | 51,51 | 104 410,77 |
| 50:27:0020806:1191 | д. Пузиково | 2 038 | 51,51 | 104 977,38 |
| 50:27:0020806:1193 | д. Пузиково | 1 387 | 51,51 | 71 444,37 |
| 50:27:0020806:1201 | д. Пузиково | 214 941 | 210,23 | 45 187 046,43 |
| ИТОГО | | | | 45 467 878,95 |

**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: 211,14 руб./кв.м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера11, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Согласно *Справочника оценщика недвижимости-2022. 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 жилую застройку 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 жилую застройку и объекты рекреации.

[11] Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

## Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130 . 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| 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 | 1,24 | 1,21 | 1,26 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| 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 | 1,26 | 1,23 | 1,30 |

ООО "Инвест Проект"

Наличие возле основного участка, вспомогательных участков с лесным массивом или если на них располагаются дороги и проезды добавляет к стоимости основных участков 24%.

Стоимость вспомогательных земельных участков составляет 24% 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 24%. Которое составляет:24,5%

Учитывая изложенное, стоимость 1 кв.м. оцениваемых земельных участков по методу предполагаемого использования составляет : 211,14* 0,245 = 51,73 руб./кв.м.

Расчет представлен в таблице:

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость 1 кв. м./руб. | Справедливая стоимость участка, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 50:27:0020806:1190 | д. Пузиково | 2 027 | 51,73 | 104 856,71 |
| 50:27:0020806:1191 | д. Пузиково | 2 038 | 51,73 | 105 425,74 |
| 50:27:0020806:1193 | д. Пузиково | 1 387 | 51,73 | 71 749,51 |
| 50:27:0020806:1201 | д. Пузиково | 214 941 | 211,14 | 45 382 642,74 |
| ИТОГО | | | | 45 664 674,70 |

Итого справедливая стоимость всех оцениваемых земельных участков составит: 45 560 000 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.** |
|---|---|---|---|---|---|
| 50:27:0020806:1190 | 104 593,20 | 104 410,77 | 104 856,71 | 104 620,23 | 100 000 |
| 50:27:0020806:1191 | 105 160,80 | 104 977,38 | 105 425,74 | 105 187,97 | 110 000 |
| 50:27:0020806:1193 | 71 569,20 | 71 444,37 | 71 749,51 | 71 587,69 | 70 000 |
| 50:27:0020806:1201 | 45 270 873,42 | 45 187 046,43 | 45 382 642,74 | 45 280 187,53 | 45 280 000 |
| ИТОГО | 45 552 196,62 | 45 467 878,95 | 45 664 674,70 | 45 561 583,42 | 45 560 000 |

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Применялся. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 0,33.
- Сравнительный подход. Оценка справедливой стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекты недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости Московской области. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 0,33.
- Доходный подход. Применялся. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 0,33.

**Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования каждого земельного участка , справедливая стоимость с учетом округления составляет:**
***45 560 000***
***(Сорок пять миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей, без учета НДС[12]***
***В том числе:***

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м | Стоимость участка, округленно, руб. |
|---|---|---|---|
| 50:27:0020806:1190 | д. Пузиково | 2 027 | 100 000 |
| 50:27:0020806:1191 | д. Пузиково | 2 038 | 110 000 |
| 50:27:0020806:1193 | д. Пузиково | 1 387 | 70 000 |
| 50:27:0020806:1201 | д. Пузиково | 214 941 | 45 280 000 |
| ИТОГО | | | 45 560 000 |

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

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

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

## 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ


1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
8. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
9. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)


### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ


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


### МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА


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

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

**Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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

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

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

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

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

✓ .

**Приложение №2**

- $S_{общ.}$ = 22,97 га.
- Плотность населения – 152 чел/га (Материалы генерального плана с./пос. Пузиково)
- Обеспеченность жильем = 35 $м^2$/чел. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 2 625 чел.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 91 867 кв.м.
- Кол-во мест в школах – 394 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 105 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- $S_{участков\ школ.}$ = 19 700 кв.м.. (50 $м^2$/чел при вместимости до 400 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- $S_{участков\ ДДУ.}$ = 3 675 кв.м..(35 $м^2$/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%

| |
|---|
| индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3 кв.2021 г=10,755/6,127=1,755345193 |
| (справочник КО-Инвест выпуск 115 апрель 2021)) |
| индекс удорожания от цен июнь 2021 к ценам на дату оценки=1,1324/1,0421=1,086651953 |

(справочник КО-Инвест выпуск 118 январь 2022))

Озеленение - 103365м2
на 100м2 175730руб х 1033,65 *1,755345193*1,086651953х1,2 = 415 770 491,92 руб

Дорожное покрытие 39049м2 (асфальтобетонное покрытие по песчаной подготовке и бетонному основанию)
на 1м2 6500руб х 39049 = 253818500 руб

Автостоянки 10 795,9м2
на 1м2 5500руб х 10 795,9 = 59377450 руб

Тротуары - 17227,5м2
50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие
на 100м2 / (149270 х 86,14)+ (213390 х 86,14)/ *1,755345193х 1,2*1,086651953 = 71 505

388,40 руб.

**Итого благоустройства: 800 471 830,32 руб.**

**Расчёт стоимости освоения участка**

**Расчёт выполнен по государственным сметным нормативам НЦС 81-02-2012**

Утверждёным приказом министерства регионального развития РФ

от 30декабря 2011г за №643

Обоснование расчета табл.14-09-002

Водоснабжение Прокладка сети (измеритель на 1км)

2диаметра 225мм - 4 812 350 х 2км х1,48 х1,15* 1,755345193х1,2*1,086651953 = 37 495 660,01 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))

индекс удорожания от цен июнь 2021 к ценам на дату оценки=1,1324/1,0421=1,086651953 (справочник КО-Инвест выпуск 118 январь 2022))

К=1,2 - налог на добавленную стоимость (НДС не учтён в расценках)

Лимиты на присоединение к сетям - Стоимость от муниципальных предприятий

Московской обл. 75000руб/м3 водоснабжение и водоотведение 75000руб х 1232м3 = 92 400 000 руб

Водоотведение табл.14-10-002 (напорные сети с двумя КНС)

4319105х2х1,48х 1,755345193х1,15х1,2*1,086651953 = 33 652 517,51рублей

Газоснабжение табл.15-02-003 (1,3км-диам.400, 1,3км-диам.300мм)

/(4183640х1,3км)+(2714730х1,3)/х1,15х 1,755345193х1,2*1,086651953 +/1300000х2/= 17 553 735,44руб.

Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150руб/квт

2272,34м3/час = 22723,4квт х 150руб = 3 408 510руб

Электроснабжение табл.12-01-005

(2201730х1,5кмх1,15х 1,755345193х1,2*1,086651953)+ТП 4999700 = 14 126 288,57руб

Получение ТУ 17000руб/квт стоимость от энергоснабжающих служб Моск.обл.

17 руб/кВт х4000кВт = 68 000 000руб

**Всего инженерные сети с учетом проектных работ 266 636 711,53 руб**

**Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место**

Детский сад на 105 мест - 705 020 руб - 1место

705 020 х1,24х 1,755345193х1,2х 105*1,086651953 = **210 109 972,92руб**

**Общеобразовательные учреждения**

Школа на 400 мест - 498750руб 1место

498750х1,25х 1,755345193х1,2х 394*1,086651953 = **562 242 134,85руб**

# 2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

## 2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС

| 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 | 2,451 |
| 2005 г. | 2,769 | 2,617 | 2,892 | 2,793 | 2,781 | 2,616 | 2,901 |
| 2006 г. | 3,451 | 3,255 | 3,496 | 3,169 | 3,427 | 3,235 | 3,504 |
| 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 | 4,667 | 5,225 | 5,110 | 5,238 | 5,077 | 5,360 |
| 2010 г. | 5,950 | 5,200 | 5,424 | 5,682 | 6,874 | 6,016 | 5,151 |
| 2011 г. | 6,386 | 5,418 | 5,993 | 6,212 | 7,536 | 6,127 | 6,341 |
| 2012 г. | 7,641 | 6,535 | 6,583 | 7,297 | 8,454 | 6,873 | 7,194 |
| 2013 г. | 8,871 | 7,811 | 7,349 | 8,233 | 10,173 | 7,314 | 8,111 |
| 2014 г. | 9,565 | 8,218 | 7,848 | 8,418 | 10,369 | 7,758 | 8,821 |
| 2015 г. | 9,485 | 8,127 | 8,409 | 8,581 | 10,028 | 7,953 | 9,067 |
| 2016 г. | 9,708 | 8,240 | 8,850 | 8,821 | 10,230 | 8,358 | 9,471 |
| 2017 г. | 10,202 | 8,454 | 9,396 | 9,387 | 10,489 | 9,120 | 10,121 |
| 2018 г. | 10,857 | 8,751 | 9,998 | 10,030 | 11,235 | 9,738 | 10,460 |
| 2019 г. | 11,214 | 9,005 | 10,299 | 10,285 | 11,434 | 10,097 | 10,724 |
| **2020 г.** | **11,595** | **9,291** | **10,539** | **10,560** | **11,658** | **10,465** | **11,005** |
| 1-й кв. | 11,452 | 9,178 | 10,457 | 10,476 | 11,532 | 10,311 | 10,910 |
| 2-й кв. | 11,552 | 9,267 | 10,521 | 10,536 | 11,610 | 10,425 | 10,990 |
| 3-й кв. | 11,664 | 9,341 | 10,570 | 10,593 | 11,722 | 10,540 | 11,039 |
| **4-й кв.** | **11,711** | **9,380** | **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 | 11,216 |
| 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 | 5,078 | 6,539 | 6,208 | 5,444 | 6,037 |
| 2011 г. | 6,595 | 5,053 | 5,077 | 6,539 | 6,466 | 5,940 | 6,208 |
| 2012 г. | 7,581 | 5,708 | 6,185 | 7,798 | 7,466 | 7,028 | 7,116 |
| 2013 г. | 8,465 | 6,789 | 7,681 | 8,160 | 8,249 | 7,265 | 8,079 |
| 2014 г. | 8,689 | 6,956 | 8,056 | 8,340 | 8,642 | 7,529 | 8,581 |
| 2015 г. | 8,815 | 7,028 | 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 | 9,627 | 9,035 | 8,499 | 8,594 |
| 2018 г. | 10,221 | 7,445 | 9,225 | 10,414 | 9,125 | 8,845 | 8,787 |
| 2019 г. | 10,581 | 7,728 | 9,565 | 10,800 | 9,377 | 9,131 | 9,087 |
| **2020 г.** | **11,001** | **8,018** | **9,909** | **11,150** | **9,578** | **9,414** | **9,353** |
| 1-й кв. | 10,817 | 7,906 | 9,786 | 11,022 | 9,555 | 9,307 | 9,263 |
| 2-й кв. | 10,949 | 7,986 | 9,873 | 11,108 | 9,644 | 9,381 | 9,327 |
| 3-й кв. | 11,096 | 8,072 | 9,967 | 11,212 | 9,736 | 9,465 | 9,393 |
| **4-й кв.** | **11,140** | **8,106** | **10,008** | **11,257** | **9,775** | **9,503** | **9,431** |
| **2021 г.** | | | | | | | |
| январь | 11,182 | 8,131 | 10,044 | 11,300 | 9,811 | 9,536 | 9,465 |
| февраль | 11,213 | 8,153 | 10,071 | 11,328 | 9,834 | 9,557 | 9,485 |
| март | 11,244 | 8,175 | 10,098 | 11,355 | 9,858 | 9,578 | 9,506 |
| **1-й кв.** | **11,213** | **8,153** | **10,071** | **11,328** | **9,834** | **9,557** | **9,485** |
| 2-й кв. | | | | | | | |
| 3-й кв. | | | | | | | |
| 4-й кв. | | | | | | | |
| 2021 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| апрель | 11,274 | 8,194 | 10,124 | 11,384 | 9,881 | 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 |





© КО-ИНВЕСТ 2021

# 2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

## 2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

БЕЗ НДС

| Дата введения сметных цен, период | Центральный федеральный округ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Белгородская область | Брянская область | Владимирская область | Воронежская область | г.Москва | Московская область | Ивановская область |
| декабрь 2020 г. | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| **1 Кв. 2021** | **1,0052** | **1,0055** | **1,0051** | **1,0050** | **1,0033** | **1,0066** | **1,0060** |
| Январь 2021 | 1,0020 | 1,0025 | 1,0021 | 1,0020 | 1,0010 | 1,0024 | 1,0028 |
| Февраль 2021 | 1,0044 | 1,0047 | 1,0039 | 1,0039 | 1,0025 | 1,0049 | 1,0046 |
| Март 2021 | 1,0091 | 1,0093 | 1,0094 | 1,0090 | 1,0063 | 1,0124 | 1,0106 |
| **2 Кв. 2021** | **1,0305** | **1,0312** | **1,0303** | **1,0281** | **1,0209** | **1,0318** | **1,0316** |
| Апрель 2021 | 1,0195 | 1,0201 | 1,0197 | 1,0183 | 1,0134 | 1,0218 | 1,0206 |
| Май 2021 | 1,0300 | 1,0310 | 1,0301 | 1,0277 | 1,0205 | 1,0314 | 1,0312 |
| Июнь 2021 | 1,0419 | 1,0424 | 1,0410 | 1,0382 | 1,0288 | 1,0421 | 1,0427 |
| **3 Кв. 2021** | **1,0644** | **1,0663** | **1,0637** | **1,0590** | **1,0444** | **1,0627** | **1,0655** |
| Июль 2021 | 1,0529 | 1,0540 | 1,0521 | 1,0483 | 1,0363 | 1,0521 | 1,0537 |
| Август 2021 | 1,0641 | 1,0657 | 1,0633 | 1,0586 | 1,0440 | 1,0622 | 1,0649 |
| Сентябрь 2021 | 1,0763 | 1,0791 | 1,0759 | 1,0701 | 1,0528 | 1,0737 | 1,0779 |
| **4 Кв. 2021** | **1,0923** | **1,0967** | **1,0940** | **1,0855** | **1,0645** | **1,0861** | **1,0960** |
| Октябрь 2021 | 1,0697 | 1,0748 | 1,0738 | 1,0644 | 1,0472 | 1,0596 | 1,0731 |
| Ноябрь 2021 | 1,0971 | 1,1012 | 1,0978 | 1,0895 | 1,0678 | 1,0918 | 1,0993 |
| Декабрь 2021 | 1,1101 | 1,1142 | 1,1104 | 1,1026 | 1,0785 | 1,1067 | 1,1156 |
| **1 Кв. 2022 Прогноз** | **1,1273** | **1,1316** | **1,1277** | **1,1196** | **1,0947** | **1,1238** | **1,1331** |
| Январь 2022 | 1,1187 | 1,1228 | 1,1190 | 1,1111 | 1,0885 | 1,1152 | 1,1243 |
| Февраль 2022 | 1,1273 | 1,1315 | 1,1276 | 1,1196 | 1,0947 | 1,1238 | 1,1331 |
| Март 2022 | 1,1360 | 1,1409 | 1,1363 | 1,1282 | 1,1028 | 1,1324 | 1,1420 |

| Дата введения сметных цен, период | Центральный федеральный округ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Калужская область | Костромская область | Курская область | Липецкая область | Орловская область | Рязанская область | Смоленская область |
| декабрь 2020 г. | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| **1 Кв. 2021** | **1,0062** | **1,0054** | **1,0061** | **1,0061** | **1,0056** | **1,0054** | **1,0054** |
| Январь 2021 | 1,0025 | 1,0019 | 1,0024 | 1,0026 | 1,0024 | 1,0022 | 1,0024 |
| Февраль 2021 | 1,0053 | 1,0045 | 1,0051 | 1,0050 | 1,0048 | 1,0044 | 1,0045 |
| Март 2021 | 1,0107 | 1,0098 | 1,0107 | 1,0107 | 1,0096 | 1,0097 | 1,0093 |
| **2 Кв. 2021** | **1,0316** | **1,0324** | **1,0314** | **1,0317** | **1,0314** | **1,0316** | **1,0306** |
| Апрель 2021 | 1,0209 | 1,0208 | 1,0208 | 1,0210 | 1,0202 | 1,0204 | 1,0197 |
| Май 2021 | 1,0313 | 1,0319 | 1,0311 | 1,0313 | 1,0309 | 1,0313 | 1,0303 |
| Июнь 2021 | 1,0426 | 1,0446 | 1,0422 | 1,0428 | 1,0432 | 1,0432 | 1,0424 |
| **3 Кв. 2021** | **1,0648** | **1,0683** | **1,0640** | **1,0649** | **1,0665** | **1,0663** | **1,0650** |
| Июль 2021 | 1,0534 | 1,0560 | 1,0527 | 1,0535 | 1,0545 | 1,0544 | 1,0534 |
| Август 2021 | 1,0643 | 1,0676 | 1,0635 | 1,0643 | 1,0660 | 1,0659 | 1,0645 |
| Сентябрь 2021 | 1,0767 | 1,0812 | 1,0758 | 1,0769 | 1,0790 | 1,0787 | 1,0771 |
| **4 Кв. 2021** | **1,0919** | **1,0972** | **1,0905** | **1,0926** | **1,0964** | **1,0952** | **1,0937** |
| Октябрь 2021 | 1,0696 | 1,0737 | 1,0667 | 1,0688 | 1,0738 | 1,0727 | 1,0722 |
| Ноябрь 2021 | 1,0964 | 1,1028 | 1,0957 | 1,0972 | 1,1005 | 1,1003 | 1,0983 |
| Декабрь 2021 | 1,1137 | 1,1152 | 1,1091 | 1,1116 | 1,1148 | 1,1126 | 1,1106 |
| **1 Кв. 2022 Прогноз** | **1,1312** | **1,1325** | **1,1263** | **1,1289** | **1,1322** | **1,1298** | **1,1278** |
| Январь 2022 | 1,1224 | 1,1238 | 1,1177 | 1,1202 | 1,1234 | 1,1211 | 1,1191 |
| Февраль 2022 | 1,1312 | 1,1325 | 1,1263 | 1,1289 | 1,1322 | 1,1298 | 1,1277 |
| Март 2022 | 1,1400 | 1,1412 | 1,1350 | 1,1376 | 1,1410 | 1,1385 | 1,1364 |




© КО-ИНВЕСТ 2022

© КО-ИНВЕСТ 2020

**Жилой дом серии 86, 16 - секционный, включая 5 - У образных секции (без подвала)** | **Этажность: 5, Высота, м: 2.8** | **КС-1**

**ОПИСАНИЕ:**
Количество квартир: 348 в том числе по типам
1к., 61 шт - 32.87 м2
2к., 108 шт - 52.54 м2
3к., 144 шт - 62.27 м2
5к., 35 шт - 83.23 м2
Средняя общая площадь, м2: 57.00
Средняя площадь кухни, м2: 8.20
Площадь балконов и лоджий, м2: 979.60

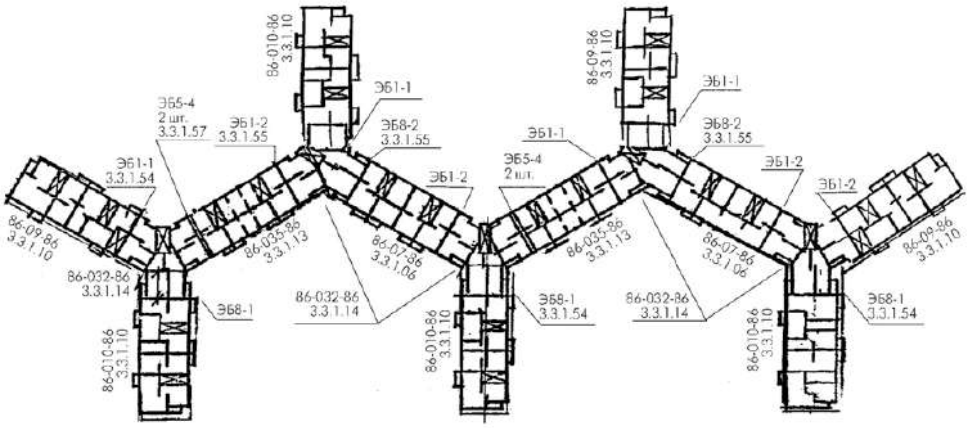
**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Ленточные / из сборных железобетонных блоков и плит
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпич керамический - 380 мм. Перегородки - гипсобетон 80 мм - легкобетонные панели санузел - 60 мм
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ruЖ3.02.001.0415 | | 78873 | 19948 | *Standard | РУБ. на 1 м2 | 41 322 |
| ruЖ3.02.001.0416 | | 78873 | 19948 | *Econom | РУБ. на 1 м2 | 37 637 |
| ruЖ3.02.001.0417 | КРОВЛЯ - Два слоя рулонная<br>ПРОЕМЫ - Окна - раздельные переплеты. Двери - щитовые<br>ПОЛЫ - Керамическая плитка / линолеум<br>ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Масляная окраска / клеевая окраска<br>ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Лицевой кирпич / терразитовая штукатурка | 78873 | 19948 | *Minimum | РУБ. на 1 м2 | 36 243 |

216

| | ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛЯ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ruЖ3.02.001.0415 | 4581,3 | | 9544,2 | 2005,8 | 5743,3 | 328,4 | 1263,0 | 3632,0 | 4567,0 | 5086,1 | 576,0 | | 730,2 | 1823,5 | 775,4 | 269,5 | 396,4 | 41322,0 |
| | *11,09%* | | *23,10%* | *4,85%* | *13,90%* | *0,79%* | *3,06%* | *8,79%* | *11,05%* | *12,31%* | *1,39%* | | *1,77%* | *4,41%* | *1,88%* | *0,65%* | *0,96%* | *100,00%* |
| ruЖ3.02.001.0416 | 4587,7 | | 9557,3 | 2008,5 | 5751,3 | 328,8 | 1264,8 | 3102,2 | 3058,2 | 3448,2 | 529,5 | | 731,2 | 1826,0 | 776,5 | 269,9 | 396,9 | 37637,0 |
| | *12,19%* | | *25,39%* | *5,34%* | *15,28%* | *0,87%* | *3,36%* | *8,24%* | *8,13%* | *9,16%* | *1,41%* | | *1,94%* | *4,85%* | *2,06%* | *0,72%* | *1,05%* | *100,00%* |
| ruЖ3.02.001.0417 | 4590,5 | | 9563,9 | 2009,8 | 5754,8 | 329,0 | 1265,6 | 2959,3 | 2438,6 | 2816,6 | 512,0 | | 731,6 | 1827,2 | 777,0 | 270,1 | 397,2 | 36243,0 |
| | *12,67%* | | *26,39%* | *5,55%* | *15,88%* | *0,91%* | *3,49%* | *8,17%* | *6,73%* | *7,77%* | *1,41%* | | *2,02%* | *5,04%* | *2,14%* | *0,75%* | *1,10%* | *100,00%* |






* Отличающийся параметр в группе

**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.

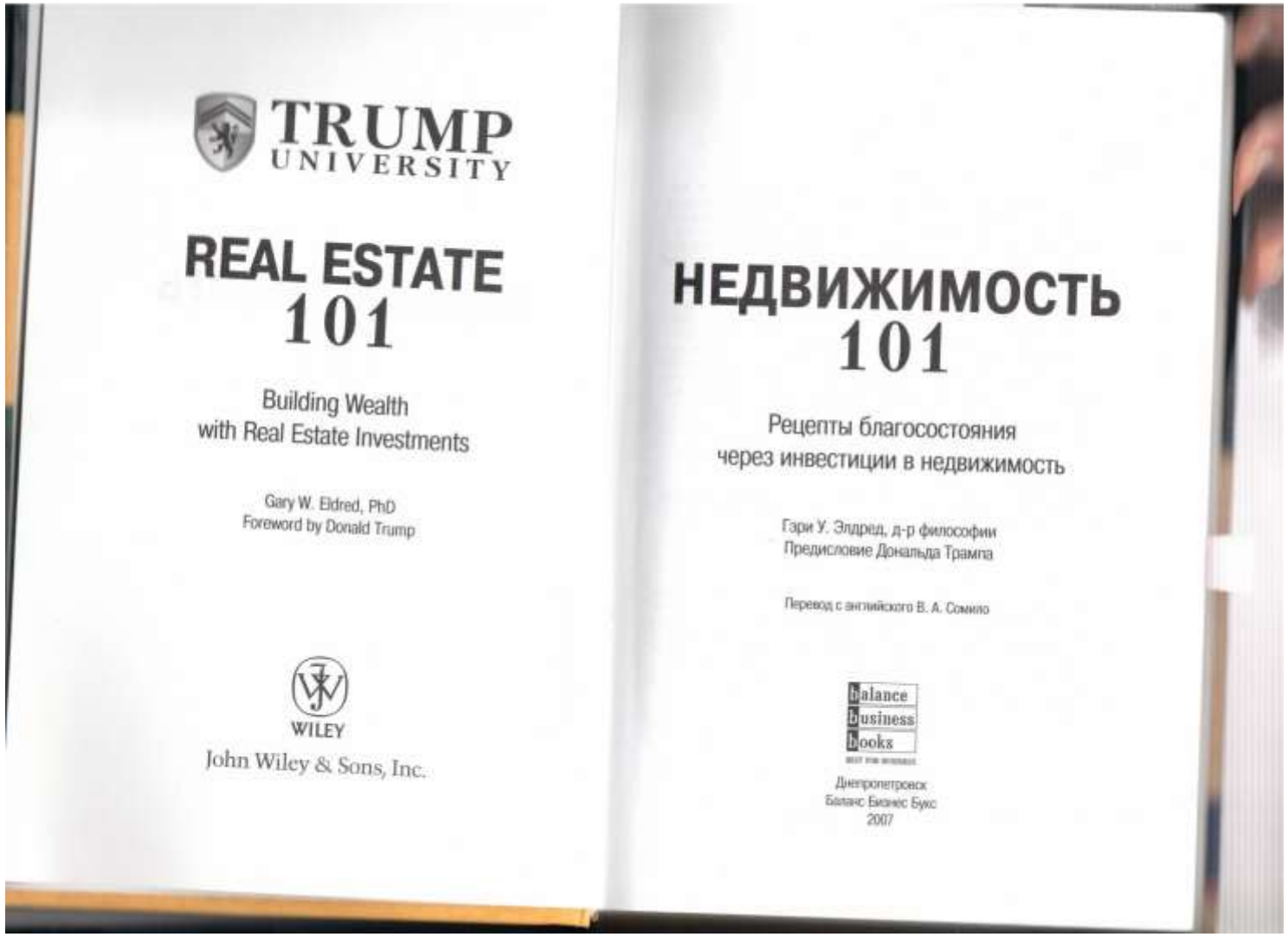
Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

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. Сомило

Balance Business Books

Днепропетровск
Баланс Бизнес Букс
2007

Владельцы и торговые агенты могут представлять свою собственность «лакомым куском», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно уступает предложениям конкурентов, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «великой возможности». Не стоит оценивать любой метраж стандартными мерками.

**Насколько точно измерен метраж?** Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто скрывают свои способы измерения метража, наивные инвесторы продолжают полагаться на точность измерений и слишком поздно понимают, что вычисления обманчивы. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас предельно важна, вытаскивайте свою рулетку. Измерьте все сами. Оградите себя от шока, который вы испытаете, обнаружив, что приобрели квадратный фут помещения совсем не по той цене, на которую рассчитывали.

### *Размер земельного участка и особенности здания*

Во многих городах общая стоимость участка со зданием на 30-70% состоит из стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже малейшие отличия в размерах земельного участка или других особенностях могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравним два здания-триплекса (трехквартирные дома). Оба здания приносят практически одинаковый рентный доход. В то же время один триплекс предлагается на продажу по цене 289 тыс. долларов, а другой – по цене 309 тыс. долларов. Если вы заинтересуетесь приобретением такой собственности, предложение за 289 тыс. долларов покажется вам более привлекательным. Но в действительности предложение за 309 тыс. долларов таит в себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (и зонирование) этой собственности предполагает возможность строительства дополнительной, четвертой рентной жилой единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, парковку или склад, создать прекрасный вид или улучшить безопасность. Чтобы безошибочно оценить место, изучите ландшафт, возможности доступа (насколько легко автомобили смогут заезжать и выезжать с территории собственности) и удобства (бассейны, теннисные корты, рабочие и гаражные помещения). Сравнение места и особенностей здания позволит вам ощутить разницу между предложениями.





### *Личная собственность*

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здания. Это называется *недвижимость*. Запрашиваемая владельцем цена может включать и *личную собственность* – мойки и сушилки, холодильники, фурнитуру, шторы и жалюзи, оконные и комнатные кондиционеры, зеркальные стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (законодательство классифицирует это как *движимое имущество, соединенное с недвижимым*).

К этому типу имущества относятся потолочные вентиляторы, осветительные приборы, люстры, подъемные двери, мусоросборники, встроенные шкафы и книжные полки, а также встроенные мойки. Соответственно, собственность, включающая личное имущество, стоит несколько дороже, нежели собственность без такового. Перед оценкой собственности вам необходимо подробно выяснить, какое личное имущество включено в цену сделки. В некоторых случаях продавцы пытаются забрать личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши законные права. По этой причине рекомендую прогуляться по всей площади объекта как раз перед закрытием транзакции.

Избегайте недоразумений и разочарований. Специально оговорите пункт о том, что продавец заберет с собой, а что останется на месте. Внесите это имущество в контракт на приобретение собственности или в специальное приложение.

## Уважайте права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Были времена, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, права владельцев, арендные договоры, закладные и многие другие законы были не так уж важны. Тогда ваше пламенное желание отстаивать собственную свободу могло что-то означать. Но не сегодня.

ренних континентальных территорий тундровой и лесотундровой зон, которые в основном попадают на занимаемые участки, в ихтиологическом 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 обобщении имеющихся сведений 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 погодных 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 занятии, нарушении) 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 проводится в основном вблизи 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.

Убытки по отдельным отраслям суммируются и составляют совокупную величину ежегодной компенсации ущерба традиционной хозяйственной в районах северного оленеводства.

### Список литературы


1. Потравный И.М., Моторина М.А. Развитие опорных зон в Российской Арктике на основе проектного подхода // Горизонты экономики, 2017, №6(390). – С. 31-37.
2. Потравный И.М., Величенко В.В. Перспективы вовлечения техногенных месторождений при добыче золота на примере Усть-Янского района Якутии // Экономика Востока России, 2017, №2 (8). – С. 72-78.
3. Методика исчисления размера убытков, причиненных объединениям коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в результате хозяйственной и иной деятельности организаций 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. Куракина – М.: АПР, 2017. – 268 с.
5. Модельное соглашение об использовании земель для целей недропользования в границах территорий традиционного природопользования. Утверждено правительством ХМАО. Постановление от 05.10.2009 г. № 425-п.





6. Экономическая эффективность ликвидации накопленного экологического ущерба и восстановления деградированных земель. Монография / Пестриков В.С., Шубич 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., Гладков А.А., Носов С.И., Куракин В.И., Янина В.В., Бондарев Б.Е. / Под ред. С.И. Носова. – М.: РГ-Пресс, 2015. – 176 с.
8. Носов С.И., Бондарев Б.Е., Раджабова З.Ф. Разработка методологии комплексной оценки земель территорий традиционной хозяйственной деятельности для целей возмещения убытков землепользователей // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 7. – С. 32-37.
9. Куракин В.И., Гладков А.А., Янина В.В., Янина Д.В. Методическое обеспечение проектов развития территорий в зоне северного оленеводства. – Сб. трудов VII Межд. научно-практ. конф.: Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании. – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – С. 296-300.
10. Куракин В.И., Гладков А.А., Титов Е.А., Янина В.В. Проблемы традиционной хозяйственной деятельности в районах Крайнего Севера. – Сб. трудов VI Межд. научно-практ. конф.: Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании. – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – С. 280-285.



*Канд. тех. наук* ***В.И. Светлаков***
*Канд. физ.-мат. наук* ***А.С. Харитонов***
*(Информационная консалтинговая фирма «КонС»)*

*PhD* ***V.I. Svetlakov***
*PhD* ***A.S. Kharitonov***
*(Information and consulting firm "KonS")*


## ТРОЙСТВЕННАЯ ГАРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY


В статье рассмотрены результаты декомпозиции территории на элементы, по принципу тройственной гармонии и определены условия распределения значений общего коэффициента капитализации на коэффициенты капитализации земли и здания при условии соблюдения принципа гармонии саморазвивающейся открытой волновой системы.



**Ключевые слова: земельный участок, территория, инвестор, оценка, золотое сечение, инвариант, декомпозиция, Мироздание.**



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, assessment, golden ratio, invariant, decomposition, Universe.**


Решая проблему устойчивого развития территории экономисты, проектировщики и строители будут бессильны до тех пор, пока не будут вооружены

специальным научным «инструментом-индикатором», отражающим состояние и динамику развития территории и позволяющим сделать правильный выбор пути этого развития. Инструмента, который помогает думать глобально, а действовать локально и определять возможности разумного принятия конкретных решений при управлении застройкой 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»[1] 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 взаимодействия 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 генной 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 условия их выживания 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 усреднено, пренебрегая волновыми процессами по закону гармонии, с помощью бинарных динамических теорий[2]. Количественно гармония открытых волновых систем описывается золотой пропорцией. Развитие открытой системы описывается рядом Фибоначчи, спиралью развития и уменьшением термодинамической энтропии. Искусственная среда, сформированная человеком, описывается известными динамическими теориями на основе идеализации Галлея – Ньютона – модели материальной точки, отражающей рост системы, а не её развитие [3].

[1] Кузнецов О.Л., Кузнецов П.Г., Большаков Б.Е. Система природа-общество-человек. Устойчивое развитие. Электронная библиотека кафедры Национальная безопасность http://safety.sphu.ru/book/

[2] А.С. Харитонов. Математические начала социальной гармонии //Ученые записки РГСУ, М., 2013, №5,том 2, С. 99-104

[3] А.С. Харитонов. Теория симметрии хаоса и порядка, закон Предустановленной гармонии // Science and Education. Sheffield, UK 2014 v.17. September 5-6, 2014 Physics p.19-27.



Применим 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 зданий и сооружений. Так как именно человек создает те или иные объекты недвижимости, то связь между ним 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 определяем 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 переустройства[1] преобразуем в соответствие с тройственной природой территории. Расчленим «земельную платформу» на две составляющих: землю, создание проекта планировки и проекта застройки территории. Первый элемент Земля, второй выполненные человеком землеустроительные работы (проект планировки, проект застройки) и проект здания и технология его создания (технологическая платформа территории), третий элемент инженерные сети и непосредственно элементы здания вместе с потребителем, который в процессе эксплуатации здания «подстраивает» его под требования внешней среды. Каждый из этих слоев в свою очередь может быть разделен на три компонента. Схематично эта модель представлена на рис. 1.

Рис. 1. Тройственная модель территории

Рассматривать эту модель начнем послойно снизу вверх. Каждый слой модели содержит в себе некоторое количество ресурса, 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 в пределе соответствующего «Золотой» пропорции.

[1] Светлаков В.И., Мизов А.И. Модель цикла комплексного развития территории / Интернет-журнал «Науковедение», - М., №6. 2014г. –http://naukoved.ru/PDF/68EVN614.pdf (доступ свободный). Загл. с экран. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/68EVN614

**Земля (З)** – 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 отделима от факторов производства и вместе с землей выступают в качестве пространственного операционного базиса.

**Проект планировки территории (ППТ)** – подсистема территории, рассматриваемая в контексте «естественной» среды, для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения и включающая в себя проект межевания территории. ППТ обеспечивает «инфраструктурный» ресурс через транспортные сети и площади застройки территории, которые определяют функциональность и класс будущих зданий и сооружений.

**Проект застройки и зонирования территории (ПЗиЗ)** – подсистема территории, рассматриваемая в контексте «естественной» среды в полном объеме фиксирует необходимые градостроительные требования и ограничения по использованию конкретного участка и возведенного на нем либо планируемого к строительству объекта капитального строительства. Проект застройки обеспечивает «инфраструктурный» ресурс зданий и сооружений через обеспечение инженерными системами.

**Технологическая платформа территории (ТПТ)** – подсистема территории включающая в себя набор технологий использующихся при инвестиционном проектировании на территории начиная от проектирования зданий до управления исполнением инвестиционного проекта.

**Инженерные и транспортные сети (ИТС)** – подсистема территории, поставляющая ресурсы для реализации функционального обеспечения объектов недвижимости исследуемой территории.

**Здания, сооружения территории (ЗС)** – подсистема территории, от состояния которой зависит реализация и обеспечение необходимых функций обеспечения жизнедеятельности населения территории.

**Оборудование здания (ОЗ)** – подсистема территории, обеспечивающая реализацию функций по созданию необходимой комфортности внутренней среды здания.

**Технологическая платформа здания (ТПЗ)** – подсистема территории отражающая качество технологий и человеческого ресурса используемого для создания объектов недвижимости.

**Потребитель продукции (ПП)** – подсистема территории включающая участников эксплуатационного этапа жизненного цикла объектов недвижимости, обеспечивающих поступление ресурса в объект недвижимости в соответствии с состоянием спроса и предложения на рынке недвижимости и в соответствии со своими требованиями и желаемой конкретизацией назначения.



Таким образом, каждый из верхних слоев этой модели организует функционирование нижерасположенного слоя, формируя тем самым условия, необходимые потребителю продукции для обеспечения его хозяйственной деятельности и жизнедеятельности. 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 – потребитель 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 земли-основную часть пространственного операционного базиса для инвестиционных процессов по развитию территории.

Представленные в модели слои были сгруппированы по парно по принципу созидательной и стимулирующей энергии, которую несет слой. Результат модели по принципу такой группировки представлен на рисунке 2.

| Созидающие элементы | Стимулирующие (определяющие) элементы |
|---|---|
| Земля (З) | |
| Проект планировки территории (ППТ) | Потребитель продукции (ПП) |
| Технологическая платформа территории (ТПТ) | Проект застройки и зонирования территории (ПЗиЗ) |
| Инженерные и транспортные сети (ИТС) | Оборудование здания (ОЗ) |
| Здания, сооружения территории (ЗС) | Технологическая платформа здания (ТПЗ) |

Рис. 2. Фрактальная модель развития территории

Полученная модель фрактально повторяет модель Мироздания[1]. Расчет весовых коэффициентов каждого слоя представленной модели, выполненной на основе энергетической модели Мироздания и ряда Фибоначчи, представлен в таблице.

Таблица 1

| Слой | (З) | Дух. Эн. | Энергия человека | (ППТ) | (ПП) | (ТПТ) | (ПЗиЗ) | (ИТС) | (СЗ) | (ЗС) | (ТПЗ) | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Значение без дух. мат. эн. | 0,16802 | 0,2509 | | 0,16802 | | 0,16802 | | 0,16802 | | 0,16802 | | 1,00 |
| | | 0,0667 | 0,2512 | 0,094 | 0,094 | 0,1253 | 0,06267 | 0,1128 | 0,0752 | 0,1128 | 0,0752 | 1,00 |
| Значение с дух. мат. эн. | 0,2 | | | 0,1 | 0,1 | 0,1333 | 0,0666 | 0,12 | 0,8 | 0,125 | 0,75 | 1,00 |
| | 0,2 | | | 0,3 | | | | 0,5 | | | | |

Суммарная величина весовых коэффициентов слоев тройственной модели территории соответствует значениям ряда Фибоначчи. В связи с тем, что стои-

[1] Асафьев Б.А. Мироздание (открытия, теории, гипотезы 1. – М. Наука, 2015.

мость объекта недвижимости взаимосвязана с получаемым доходом от этого объекта коэффициентом капитализации, а этот коэффициент определяется из взаимосвязи коэффициентов для земли и здания, весовая зависимость по ряду Фибоначчи 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 методологическому подходу оценки[1]. 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 инвариантом, то по полученному коэффициенту капитализации для земли можно определить по правилу «Золотого» сечения коэффициенты капитализации для здания и общего коэффициента капитализации. Чем ближе соотношения коэффициентов капитализации к правилу «Золотого» сечения тем более точно выполняются условия гармонии, соответствующие устойчивому развитию.

### Список литературы


1. Кузнецов О.Л., Кузнецов П.Г., Большаков Б.Е. Система природа-общество-человек: Устойчивое развитие. Электронная библиотека кафедры Национальная безопасность http://safety.spbstu.ru/book/
2. Харитонов А.С. Математические начала социальной гармонии //Ученые записки РГСУ, М., 2013. – №5. – том 2. – С. 99-104.
3. Харитонов А.С. Теория симметрии хаоса и порядка, закон Предустановленной гармонии. // Science and Education. Sheffield, UK.2014 v.17. September 5-6, 2014 Physics.p.19-27.
4. Светлаков В.И., Мохов А.И. Модель цикла комплексного развития территории / Интернет-журнал «Науковедение», – М., №6. 2014г. –http://naukovedenie.ru/PDF/68EVN614.pdf (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/68EVN614
5. Астафьев Б.А. Мироздание (открытия, теории, гипотезы). М.: Наука, 2015.
6. 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.
7. Носов С.И., Чикалова М.В. Редевелопмент 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.
8. Ресин В.И., Владимирова И.Л., Дмитриев А.Н., Носов С.И., Моторина М.А., Потравный И.М., Панкратов 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.


[1] 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.




*Д-р экон. наук, проф.* ***И.М. Потравный***
***Е.В. Черноградская***
*(РЭУ им. Г. В. Плеханова)*

*PhD* ***I.M. Potravny***
***E.V. Chernogradskaya***
*(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 (Якутии) на основе проектного подхода. Рассмотрены этапы и процедуры обоснования и реализации данного проекта, показана его роль в социально-экономическом развитии территории, анализируются вопросы влияния проекта по вовлечению в хозяйственный оборот техногенных ресурсов, образовавшихся в ходе добычи полезных ископаемых, на этнологическую ситуация и обеспечение требований экологической безопасности.



**Ключевые слова: проектный подход, разработка месторождении золота, управление природопользованием, российская Арктика, Республика Саха (Якутия)**



The article discusses the implementation of the investment project for gold mining in Ustya-Yansky district of the Republic of Sakha (Yakutia) on the basis of the project approach. The stages and procedures of justification and implementation of this project are considered, its role in social and economic development of the territory is shown, the questions of influence of the project on involvement in economic turnover of the technogenic resources formed during extraction of minerals, on an ethnological 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 Республике Саха (Якутия), так как параллельно с открытием и разработкой золотоносных рудников планируется начать разработку недр на оловоносном месторождении в районе пос. Депутатский.

Следует отметить, что горно-добычный участок на объекте в бассейне руч. Суор-Айдаах на территории Усть-Янского муниципального района Республики саха (Якутия) входит в Северо-Якутская опорную зону, которая включает Анабарскую, Приленскую, Янскую, Колымскую и Индигирскую террито-

**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).

Таблица Г.1 — **Показатели плотности застройки участков территориальных зон**

| Территориальные зоны | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
|---|---|---|
| Жилая | | |
| 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 |
| Общественно-деловая | | |
| Многофункциональная застройка | 1,0 | 3,0 |
| Специализированная общественная застройка | 0,8 | 2,4 |
| Производственная | | |
| 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.

Примечания

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.

Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

*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.<br>3 Границами кварталов являются красные линии.<br>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

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Светлаков Василий Иванович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 771605751953**

*(инн)*

**включен в реестр членов РОО:**

**18 сентября 2007 года, регистрационный № 000957**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0000389 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 108148

Настоящий диплом выдан Светлакову Василию Ивановичу

в том, что он(а) с 20 декабря 2000 г. по 30 ноября 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшей школе приватизации и предпринимательства - институте

по п. Оценке стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2001 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова Василия Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (заместитель)

Город Москва 2001 г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 | +7 (495) 025-77-77 info@absolutins.ru www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 КПП 772501001

# ПОЛИС № 022-073-008087/22

## страхования ответственности оценщика

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008087/22 от 11.03.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.***

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

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ***Светлаков Василий Иванович*** |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | ***г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23*** |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | ***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*** |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | ***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*** |
| ФРАНШИЗА: | *Не установлена* |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | *Единовременно, безналичным платежом.*<br>*Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.*<br>*В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.* |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | ***с «21» апреля 2022 г. по «20» апреля 2023 г.*** |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | *Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | *Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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 результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;*<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 находятся 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 Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.*

_____ (Потапова Е.Ю.)

*М.П.*
*«11» марта 2022г.*

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

_____ (Светлаков В.И.)

*«11» марта 2022г.*

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

# ПОЛИС № 022-073-008791/22

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

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.***

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

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ***ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»*** |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | ***129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23*** |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | ***100 000 000 (Сто миллионов) рублей*** |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | ***100 000 000 (Сто миллионов) рублей*** |
| ФРАНШИЗА: | *Не установлена* |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | *Единовременно, безналичным платежом.*<br>*Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.*<br>*В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.* |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | ***с «02» октября 2022 г. по «01» октября 2023 г.*** |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | *Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*<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 являлся 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 являлся 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 неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.* |

***Страховщик:***
***ООО «Абсолют Страхование»***
*Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.*

_____ *(Милорадова Т.М.)*
*(подпись)* М.П.
*«09» сентября 2022г.*

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

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

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

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022817-1 «25» июня 2021 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 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» июня 2024 г.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела ___ | Всего листов раздела ___ : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **11.01.2017** | | | |
| Кадастровый номер: | | **50:27:0020806:1191** | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.10.2016 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | 50:27:0020806:1014 |
| Адрес: | Московская область, Подольский район, д. Пузиково |
| Площадь: | 2038 +/- 16кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 4396862.72 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для малоэтажного жилищного строительства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021 |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1192. |
| Получатель выписки: | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" |

| | | |
|---|---|---|
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ | | Широкова Л. Г. |
| (должность уполномоченного лица органа регистрации прав) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Раздел 2

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

**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела ___ | Всего листов раздела ___ : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 11.01.2017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:27:0020806:1191 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "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. |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1191-50/001/2017-1 от 11.01.2017 |
| 3. | Документы-основания: | 3.1. | Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1 |
| 4. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1.1. вид: | | Доверительное управление, Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 11.01.2017 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:27:0020806:1191-50/001/2017-2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | | с 05.02.2013 по 01.05.2027 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581525 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012 |
| 5. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 6. | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ | | Широкова Л. Г. |
| (должность уполномоченного лица органа регистрации прав) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела ___ | Всего листов раздела ___1___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **11.01.2017** | | | |
| Кадастровый номер: | | **50:27:0020806:1193** | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.10.2016 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | 50:27:0020806:1014 |
| Адрес: | Московская область, Подольский район, д. Пузиково |
| Площадь: | 1387 +/- 13кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 2992369.28 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для малоэтажного жилищного строительства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021 |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1201. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1195, 50:27:0020806:1196, 50:27:0020806:1197, 50:27:0020806:1188, 50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1189, 50:27:0020806:1194, 50:27:0020806:1190. |
| Получатель выписки: | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" |

| | | |
|---|---|---|
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ | | Широкова Л. Г. |
| (должность уполномоченного должностного лица) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Раздел 2

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

**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела ___ | Всего листов раздела ___ : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **11.01.2017** | | | |
| Кадастровый номер: | | **50:27:0020806:1193** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "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. |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017 |
| 3. | Документы-основания: | 3.1. | Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1 |
| 4. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1.1. вид: | | Доверительное управление, Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 11.01.2017 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:27:0020806:1193-50/001/2017-2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | | с 05.02.2013 по 01.05.2027 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012 |
| 5. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 6. | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ | | Широкова Л. Г. |
| (должность уполномоченного лица) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела ___ | Всего листов раздела ___ : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **11.01.2017** | | | |
| Кадастровый номер: | | **50:27:0020806:1194** | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.10.2016 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | 50:27:0020806:1014 |
| Адрес: | Московская область, Подольский район, д. Пузиково |
| Площадь: | 1616 +/- 14кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 3486423.04 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для малоэтажного жилищного строительства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021 |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193. |
| Получатель выписки: | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" |

| | | |
|---|---|---|
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ | | Широкая Л. Г. |
| (должность уполномоченного должностного лица) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Раздел 2

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

**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

| | | | |
|---|---|---|---|
| мельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| ист № ___ Раздела ___ | Всего листов раздела ___ : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 1.01.2017 | | | |
| адастровый номер: | | 50:27:0020806:1194 | |

| | | |
|---|---|---|
| Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "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. |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1194-50/001/2017-1 от 11.01.2017 |
| Документы-основания: | 3.1. | Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1.1. вид: | | Доверительное управление, Доверительное управление |
| 4.1.1. дата государственной регистрации: | | 11.01.2017 |
| 4.1.1. номер государственной регистрации: | | 50:27:0020806:1194-50/001/2017-2 |
| 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | | с 05.02.2013 по 01.05.2027 |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523 |
| 4.1.1. основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012 |
| Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| АВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ | | Широкова Л. Г. |
| (должность уполномоченного лица) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

**Договор № 21-04-21-1**
**аренды недвижимого имущества**

г.о. Подольск 11 мая 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, поселок Селижарово, ул. Ленина, д.3а), в лице Генерального директора **Ковалева Эдуарда Геннадиевича** (пол мужской, дата рождения 23.09.1992, место рождения гор. Каменск-Шахтинский Ростовской обл., паспорт 60 12 162896, выдан Отделом УФМС России по Ростовской области в городе Каменск-Шахтинском, дата выдачи18.10.2012, код подразделения 610-035; зарегистрирован по адресу: Ростовская область, гор. Каменск-Шахтинский ул. Героев Пионеров, дом 79, кв. 27), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРРАНОВА КАПИТАЛ»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»** (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за ОГРН 1137746008641, дата регистрации 11.01.2013; ИНН 7704825307, место нахождения: г. Москва, пер. Борисоглебский, дом 9 стр. 3, ПОМ/ЭТ 1А/1), в лице Генерального директора **Носова Евгения Викторовича** (пол мужской, дата рождения 28.03.1986, место рождения гор. Москва; паспорт 45 08 339536, выдан ОВД Люблино гор. Москвы, дата выдачи 18.04.2006, код подразделения 772-103; зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Краснодонская, д. 14, корп. 2, кв.150), 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 +/- 617кв. 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 +/- 132кв. 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 +/- 162кв. 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 «Прагма 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 «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом

ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма 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 _____ Э.Г. Ковалев

м.п.

**Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРРАНОВА КАПИТАЛ»**
ИНН 7704825307, КПП 770401001 ОГРН 1137746008641
р/с 40702810500000010700 ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. МОСКВА
кор/с 30101810400000000555 БИК 044525555
Местонахождение: г. Москва, пер. Борисоглебский, дом 9, стр. 3, ПОМ/XI 1/1

Генеральный директор _____ Е.В. Носов

м.п.

| В настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью ( ) лист | |
|---|---|
| Генеральный директор | |
| ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива» | ООО «ТЕРРАНОВА КАПИТАЛ» |
| Э.Г. Ковалев | Е.В. Носов |
| подпись | подпись |

**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 +/- 617кв. 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 +/- 132кв. 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 +/- 162кв. 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 «Прагма 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 «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма 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 _____ Э.Г. Ковалев

м.п.

**Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Луга»**
ОГРН: 1135074000126, ИНН 5074047563
место нахождения: 142181, Московская область, город Подольск, п. 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 прошито, пронумеровано и скреплено печатью ( ) листов | |
|---|---|
| Генеральный директор | Генеральный директор |
| ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива» | ООО «ЛУГА» |
| Э.Г. Ковалев | М.В. Баркина |
| подпись | подпись |

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
4 (четыре) лист(а)ов
Мартиросов Г.Г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
аренды
Дата регистрации 11.10.2021
Номер регистрации 50:27:0020806:1201-50/143/2021-7
Государственный регистратор прав
Мартиросов 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 50:27:0020806:284-50/143/2021-6
Государственный регистратор прав
Мартиросов 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 50:27:0020806:957-50/143/2021-6
Государственный регистратор прав
Мартиросов Г.Г.
(подпись) (Ф.И.О.)

Копия верна

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 07-04-22-1

Московская область,
Г.о. Подольск

«15» 04 2022г.

**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»,** Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а, ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Акционерное Общество «Мособлгаз»** (АО «Мособлгаз»), юридический адрес 143082, Московская область, город Одинцово, деревня Раздоры, километр 1-й (Рублево-Успенское шоссе тер.) дом 1, корпус Б, этаж 9, кабинет 901, ИНН 5032292612, КПП 503643001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя начальника отдела социальной газификации филиала АО «Мособлгаз» «Юг» Жмуркова Якова Юрьевича, действующего на основании доверенности от 14.10.2021 г. № 12 - 07/1459, в рамках реализации договора о подключении (технологическом присоединении по объекту **«Газопровод высокого, среднего давления» по адресу, Московская область, г.о. Подольск д. Пузиково»,** заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Часть земельного участка в соответствии с прилагаемой картой (планом) границ (Приложение № 1) площадью 573 кв. м, именуемую далее по тексту договора – «Часть земельного участка», входящую в состав земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:1193, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажного жилищного строительства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Подольский район, д. Пузиково. Земельный участок 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 и дата регистрации № 50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017 г.).

1.2. Часть земельного участка предоставляется для устройства объекта: газопровода в рамках реализации программы социальной газификации по объекту «Газопровод высокого, среднего давления Р≤5 кПа» по адресу, Московская область, г.о. Подольск, д.Пузиково».

## 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Части земельного участка устанавливается с момента передачи Части земельного участка по акту приема-передачи, в порядке и сроки, предусмотренные п. 4.1.6. и п. 4.2.13. Договора, сроком на 11 (одиннадцать) месяцев (последний день указанного срока является последним днем срока аренды).

2.2. Часть земельного участка считается переданной Арендодателем в аренду Арендатору с даты указанной в акте приема-передачи (Приложение № 4), являющегося неотъемлемой частью Договора.

2.3. Часть земельного участка должна быть возвращена Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи.

2.4. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты подписания и действует 11 (одиннадцать) месяцев.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы определен Сторонами в Приложении № 2 (Протокол соглашения о договорной цене за предоставление на праве аренды Части земельного участка) к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Арендная плата выплачивается Арендатором Арендодателю по реквизитам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Обязательства Арендатора по оплате арендной платы считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендная плата уплачивается Арендатором единым платежом за 11 месяцев срока аренды в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. и не подлежит возврату в случае досрочного расторжения Договора.

## 4. Права и обязанности Сторон

**4.1. Арендодатель обязуется:**

4.1.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.1.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в статье 12 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.1.4. По окончании срока аренды или расторжении Договора по любым основаниям потребовать возврата Части земельного участка.

4.1.5. Арендодатель предоставляет ежемесячно закрывающие документы (акт и счет-фактуру) в адрес Арендатора.

4.1.6. Передать Арендатору Часть земельного участка в день подписания настоящего Договора в состоянии, пригодном для ее использования в соответствии с целевым назначением и подписать Акт приема-передачи.

4.1.7. Предупредить Арендатора обо всех известных ему недостатках Части земельного участка до заключения настоящего Договора.

4.1.8. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием Части земельного участка, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

4.1.9. Рассматривать обращения Арендатора не позднее четырнадцати дней с даты получения соответствующего письма.

**4.2. Арендатор обязуется:**

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. До начала работ по устройству объекта, указанного в п. 1.2. Договора, получить письменное согласование Арендодателем проекта газопровода с указанием координат поворотных точек в местной системе координат Московской области (МСК-50).

4.2.3. Использовать Часть земельного участка для устройства объекта, указанного в п. 1.2. Договора, в соответствии с проектом, согласованным Арендодателем.

4.2.4. При изменении параметров объекта, указанного в п. 1.2. Договора, уведомить Арендодателя о таких изменениях до начала устройства в соответствии с п. 1.2. Договора;

4.2.5. Предъявить к освидетельствованию Арендодателем объект, указанный в п. 1.2. Договора , до выполнения обратной засыпки.

4.2.6. По завершении устройства объекта, указанного в п. 1.2. Договора, передать Арендодателю утвержденную Арендатором исполнительную документацию, содержащую основные технические параметры, план и продольный профиль объекта, указанного в п. 1.2. Договора. Документация подлежит передаче в 1 (Одном) экземпляре на бумажном носителе и в 1 (Одном) экземпляре на электронном в виде файлов формата pdf и dwg.

4.2.7. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.2.8. Обеспечить Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля доступ на Часть земельного участка по их требованию в соответствии с режимом работы.

4.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Части земельного участка и прилегающей к ней территориях.

4.2.10. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.2.11. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

4.2.12. Выполнить комплекс работ по рекультивации Части земельного участка в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента выполнения работ по устройству, предусмотренных п. 1.2. настоящего Договора. Работы по рекультивации Части земельного участка производятся за счет Арендатора, но не позднее окончания срока аренды, предусмотренного п. 2.1. Договора.

4.2.13. Принять от Арендодателя Часть земельного участка в день подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи.

Вернуть Арендодателю Часть земельного участка в последний день срока аренды, установленного в п. 2.1. срока аренды, или дату досрочного расторжения Договора (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее) в состоянии не худшем, чем она была получена и подписать Акт приема-передачи (возврата) Части земельного участка.

## 5. Права Сторон

**5.1. Арендодатель имеет право:**

5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в соответствии с условиями Договора.

5.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Части земельного участка с целью ее осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

5.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Части земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.4. При этом Арендодатель обязуется направлять Арендатору предупреждение о необходимости совершить указанные действия не позднее, чем за три дня.

**5.2. Арендатор имеет право:**

5.2.1. Использовать Часть земельного участка на условиях, установленных настоящим Договором.

5.2.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора.

5.2.3. Требовать досрочного расторжения Договора, в связи с вводом объекта, указанного в п. 1.2 Договора, в эксплуатацию.

## 6. Ответственность сторон

6.1.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.1.3. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств ООО «УК «Прагма Капитал».

## 7.Антикоррупционная оговорка

7.1. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

7.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 7.1 настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме.

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или представить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 7.1 настоящего раздела другой Стороной, его аффилированными лицами, работниками или посредниками.

После письменного уведомления соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено соответствующей Стороной в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

7.3. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений пункта 7.1 настоящего раздела и (или) неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с пунктом 7.2 настоящего раздела, другая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут Договор в соответствии с положениями настоящего раздела, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

**8.Рассмотрение и урегулирование споров**

8.1. В случае возникновения спорных вопросов между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора или толкованием содержащихся в нем положений, Стороны примут все меры к их разрешению дружеским путем, путем переговоров, уточнением условий договора, составлением его дополнений и изменений.

8.2. При невозможности достижения договоренностей каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**9.Изменение и расторжение Договора**

9.1. Все вносимые в настоящий Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами в течение пяти рабочих дней.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях и в порядке, установленных законодательством или настоящим Договором.

9.4. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке при любом нарушении Арендатором своих обязательств. Внесудебный односторонний отказ Арендодателя от исполнения договора влечет прекращение Договора с момента отправления Арендодателем в адрес Арендатора уведомления об этом заказным письмом.

**10.Прочие условия**

10.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в трехдневный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

10.2. Стороны несут риск негативных последствий за непредставление данных сведений в указанные сроки.

10.3. Арендодатель не вправе без согласия Арендатора уступать свои прав и обязанности по Договору третьим лицам.

10.4. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

10.5. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.6. Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для специализированного депозитария Арендодателя – ООО «СДК «Гарант».

## 11.Приложения к Договору

Приложение № 1 – Карта (план) границ земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:1193.
Приложение № 2 Протокол соглашения о договорной цене за предоставление на праве аренды Части земельного участка.
Приложение № 3 – Акт приема-передачи приема - передачи Части земельного участков.

## 12. Адреса и банковские реквизиты сторон

**Арендодатель:**

**ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива»**

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523
КПП 693901001
ОГРН 1067746469658
Банковские реквизиты:
р/с 40701810593000028779
в Банк ГПБ (АО), г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823

Генеральный директор

_____ А. А. Мамаев

м. п.

**Арендатор:**

**Филиал АО «Мособлгаз» «Юг»**

Юридический адрес: 143082, Московская область, город Одинцово, деревня Раздоры, километр 1-й (Рублево-Успенское шоссе тер.) дом 1, корпус Б, этаж 9, кабинет 901
Почтовый адрес: 142110, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, дом 31-А
ИНН/КПП 5032292612/503643001
БИК 044525823
р/с 40702810000000009099 «Газпромбанк» (Акционерное общество) Центральный, Московская область
к/с 30101810200000000823
Факс: 8-4967-57-65-84
Тел.: 8-4967-54-58-36, 8-4967-57-75-04

Заместитель начальника отдела социальной газификации
АО «Мособлгаз» «Юг»

_____ Я. Ю. Жмурков/

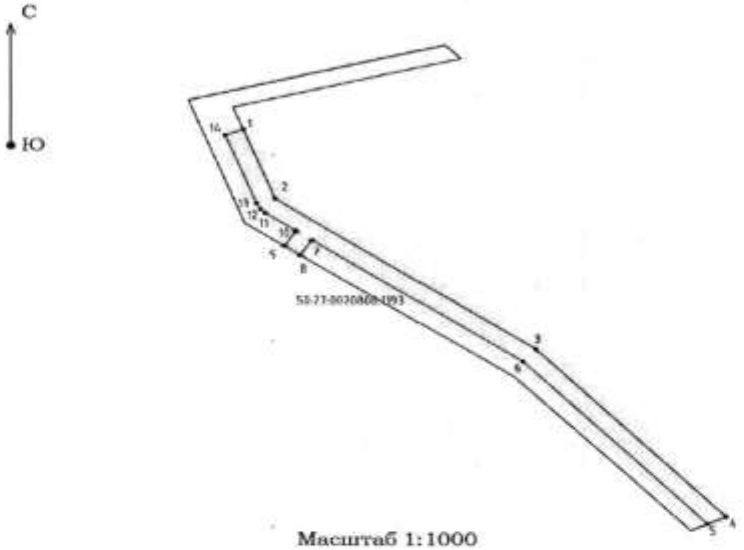
м. п.

Приложение №1 к договору аренды части земельного участка
№_____ от "___" _____2022г.

# Карта (план) границ

земельного участка для устройства газопровода низкого давления, являющегося частью земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:1193, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Подольск, д. Пузиково

Площадь Части земельного участка: 573 кв.м.




Масштаб 1:1000

Каталог координат в МСК-50

| № п/п | X, м | Y, м | Длина линии (м) | Дирек. углы |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 425061.19 | 2197997.70 | 18.22 | 158° 30' 47" |
| 2 | 425034.20 | 2198004.27 | 64.35 | 124° 16' 22" |
| 3 | 424997.79 | 2198057.33 | 56.59 | 135° 6' 19" |
| 4 | 424956.98 | 2198096.51 | 4.15 | 244° 15' 9" |
| 5 | 424955.17 | 2198092.77 | 54.87 | 316° 3' 55" |
| 6 | 424994.72 | 2198054.73 | 51.92 | 304° 16' 27" |
| 7 | 425024.10 | 2198011.92 | 4.37 | 214° 16' 18" |
| 8 | 425020.50 | 2198009.45 | 4.00 | 304° 3' 6" |
| 9 | 425022.74 | 2198006.14 | 4.39 | 34° 14' 43" |
| 10 | 425026.38 | 2198008.62 | 7.72 | 304° 17' 37" |
| 11 | 425030.73 | 2198002.26 | 1.34 | 313° 17' 28" |
| 12 | 425031.85 | 2198001.29 | 1.94 | 329° 15' 42" |
| 13 | 425033.09 | 2198000.43 | 17.91 | 338° 30' 39" |
| 14 | 425049.75 | 2197993.97 | 4.00 | 68° 31' 57" |
| 1 | 425061.19 | 2197997.70 | | 259° 1' 55" |

**Арендодатель**

Генеральный директор

_____ А. А. Мамаев

м. п.

**Арендатор**

Заместитель начальника отдела социальной газификации АО «Мособлгаз» «Юг»

_____ Я. Ю. Жмурков

м. п.

Копия верна

Инвестиционные фонды недвижимости

Прагма Капитал

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.

На №_____от_____

Генеральному директору ЗАО ИФК «КонС»
**Светлакову В. И.**

*Справочная информация по земельным участкам*

**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 потребуется вложений не менее 1,9 млрд. руб.

**Генеральный директор** **Д. С. Кулик**

Инвестиционные фонды недвижимости

Прагма Капитал

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.

На №_____от_____

Генеральному директору ЗАО ИФК «КонС»
**Светлакову В. И.**

*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 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 мощностью15 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**