

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



**Отчет №3 – 07/02-23/1195
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Россия, Московская обл,
Подольский район,
Лаговское с/п.,
вблизи д. Матвеевское

Дата оценки:
16 февраля 2023 года
Дата составления отчета:
16 февраля 2023 года

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

Москва, 2023

Сопроводительное письмо

16 февраля 2023 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №701 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- 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 земельного участка, находящегося по адресу Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское ,который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 16 февраля 2023 г.

Объект оценки, не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1.Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0030703:1195 площадью 1 370+/-65 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: 1) №50:27:0030703:1195-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 года Правообладатель: ЗПИФ рентный «Перспектива»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.

связанные с этим ограничения	
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))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №701 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	З – 07/02-23/1195
Дата оценки	16 февраля 2022 года
Дата составления отчета	16 февраля 2022 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	10 000 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	10 000 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.

Настоящая оценка была проведена доходным подходом.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональным 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 информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 16 февраля 2022 года составляет:

10 000

(Десять тысяч рублей) , без учета НДС¹

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	10
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	13
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	64
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	74
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	83
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	85
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	87

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	1.Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0030703:1195 площадью 1 370+/-65 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское.
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность: №50:27:0030703:1195-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 года Правообладатель: ЗПИФ рентный «Перспектива»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Общая долевая собственность: №50:27:0030703:1195-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: №50:27:0030703:1195-50/215/2022-2 от 16.02.2022 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» ИНН: 7718581523
Обладатель оцениваемых прав:	ЗПИФ рентный «Перспектива»
Цель оценки (необходимость проведения 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.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого

	инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»), в предпосылке текущего использования
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	16 февраля 2023 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
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/
Состав и объем документов и 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 16 февраля 2022 года (копия)
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	Земельные участки с разрешенным использованием Для сельскохозяйственного производства, несмотря на то, что локальное окружение представлено землями промышленного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства. Согласно, ответа на запрос о текущем использовании земельных участков, земельные участки предназначены для сельскохозяйственного производства. Они будут использоваться в севообороте. Другое использование не предусматривается.

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 Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании)
---	--

требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в 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, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое 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. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. [Федеральный стандарт оценки \(ФСО\) № 7 «Оценка недвижимости»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 9 «Оценка для целей залога»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 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.sroooo.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 ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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 16 февраля 2022 года (копия)

1.1. 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

1.2. 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 ЗПИФ рентный «Перспектива».

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

Благоустройство территории	
озеленение	Участок засеян многолетними травами.
уличное освещение	Нет
подъездные пути	Асфальтированные, круглогодичные

Описание земельных участков для сельскохозяйственного производства

Таблица 2

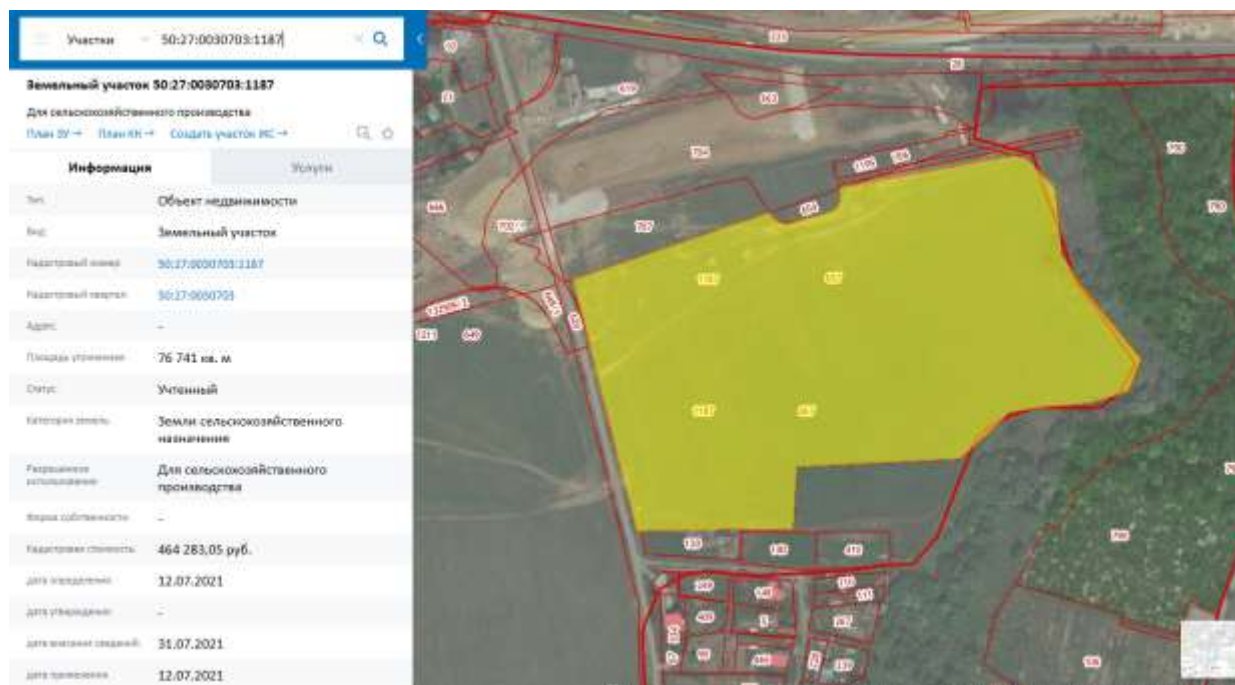
Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Выписка из единого государственного реестра

		недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Кадастровый номер	№ 50:27:0030703:1195 площадью 1 370+/-65 кв. м,	Данные заказчика и публичной кадастровой карты
Адрес (местоположение) объектов оценки	Адрес: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Собственник объекта оценки	ЗПИФ рентный «Перспектива».	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Характеристика объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкает к трассе А-107 и ЦКАД	- данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru
Удаленность от МКАД	Около 30 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	Карта Московской области
Наличие коммуникаций	Нет	данные заказчика
Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком не проведен визуальный осмотр объекта оценки с дополнительными замерами.	
Текущее использование		
Соответствует разрешенному использованию.		
Информация об износе объекта оценки		
Земельный участок не подлежит износу		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Позиционирование Объекта оценки		

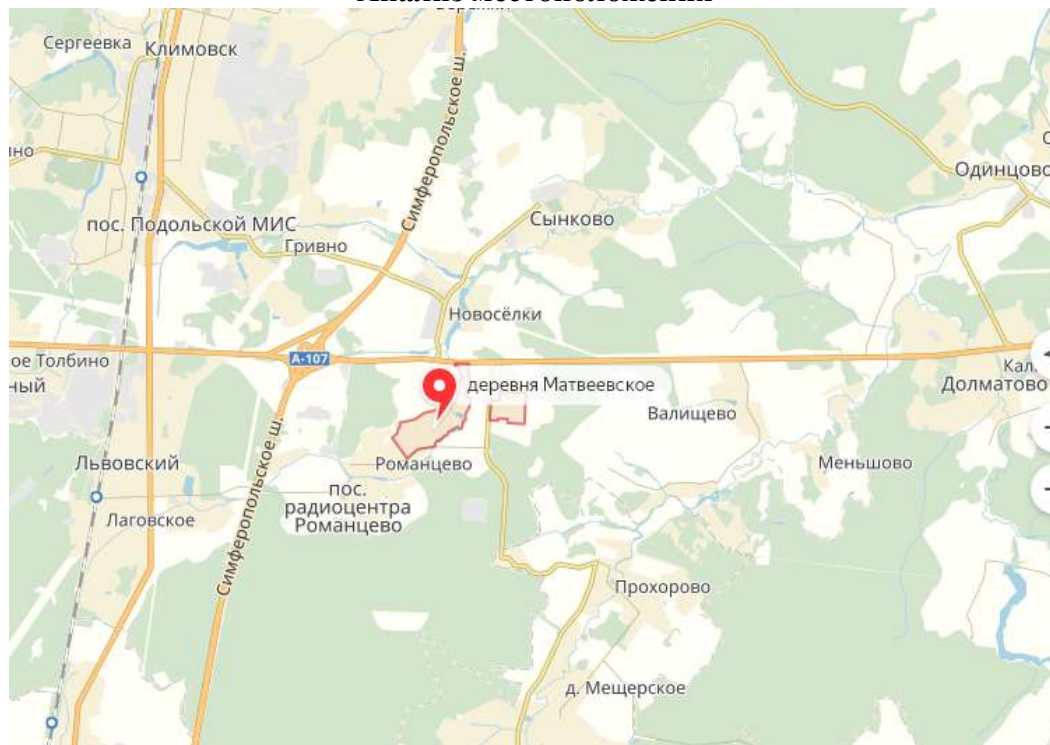
Локальное окружение представлено землями сельскохозяйственного назначения, землями промышленного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства.

Объект оценки расположен вдоль трассы А-107. Удаление от МКАД около 30 км.

Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с назначением с/хозяйственное производство.



Анализ местоположения



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

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

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

Площадь района составляла 281,45 км². На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с городским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

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

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

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

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км² [22], население — 10 852 [1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км² [2], население — 7569 [1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км² [2], население — 10 817 [1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сырково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км² [22], население — 8178 [1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Воряпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

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

Современная экономика района была представлена 1932 предприятиями и организациями, среди которых: «Подольский завод цветных металлов», Краснопахорский завод изделий из металлических порошков, Пищевой комбинат «Подольский», «Крестовский пушно-меховой комплекс» и др. Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия: «Кленово-

Чегодаево», ОПХ «Дубровицы», муниципальное предприятие «Сынково», «Знамя Подмоскovie». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервье», в деревне Яковлево — Яковлевская чаеразвесочная фабрика.

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

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

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

Основным направлением сельскохозяйственного производства района являлось молочное животноводство. На территории района находилась Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, ранее бывшая всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

Матвеевское — деревня в городском округе Подольск Московской области России. Входит в состав сельского поселения Лаговское (до середины 2000-х — Лаговский сельский округ).

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 204 человека (103 мужчины и 101 женщин). По данным на 2005 год в деревне проживало 185 человек.

Деревня Матвеевское расположена примерно в 13 км к югу от центра города Подольска рядом с развязкой Симферопольского шоссе и Московского малого кольца. Ближайший населённый пункт — посёлок радицентра «Романцево». Рядом с деревней протекает река Рогожка.

Деревня Матвеевское получила своё название от одного из владельцев. Упоминается в писцовых книгах 1627—1628 годов:

Старинная родовая вотчина, половина села за Петром Ивановым сыном Мансуровым, а я половина села — за вдовою Марьею, Парфеньевскою женою, с детьми с Тимофеем и ием Мансуровым, что прежде сего бывала вотчина Ульи Овчининой жены и Якова довича сына Мансуровых, а в селе место церковное, что было церковь Благовещения зятя Богородицы, да в селе 12 дворов крестьянских.

Благовещенская церковь была освящена в 1628 году. После смерти Петра Ивановича Мансурова его часть села сперва перешла к его сестре — Прасковье Ивановне, а 1646 году к её сыну — думному дворянину и дипломату Григорию Борисовичу Нащокину. Согласно писцовым книгам 1653 год: «у той церкви двор попов, 4 двора помещиков, 35 дворов крестьянских, 14 дворов бобыльских, пашни церковной». Затем село перешло к дочери Нащокина — Аграфене Григорьевне, жена дипломата князя Г. В. Тюфякина. По данным досмотра церквей и церковных земель «в селе Матвеевском церковное строение новое деревянное Ивана Федоровича Бутурлина, а по сказке Благовещенской церкви попа Семена Никитина: церковной земли и санных покосов и руги нет». В 1704 году в селе было 22 крестьянских двора. Другая часть села находилась во владении Мансуровых.

В середине XIX века в селе Матвеевское проживало 253 человека (124 мужчины и 129 женщин).

В советское время Благовещенская церковь была снесена. В 1989 году территория соседней расформированной воинской части была присоединена к деревне Матвеевское.

В деревне Матвеевское расположена небольшая Благовещенская церковь, построенная в 2000-х годах на месте старой[4]. В деревне установлен памятник погибшим в Великой Отечественной войне.

В деревне останавливается автобус № 54 (Молодёжный – ст. Львовская – Матвеевское).

Деревня	
Матвеевское	
 55°19'20" с. ш. 37°35'52" в. д. Н Г Я О	
Страна	Россия
Субъект Федерации	Московская область
Муниципальный район	Подольский
Сельское поселение	Лаговское
Население	185 человек (2005)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	142153 ^[1]
Код ОКАТО	46 246 816 014 
Код ОКТМО	46 760 000 266 
Показать/скрыть карты	

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 Декабрь 2022 – январь 2023 года

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. составил **-0,6% г/г**, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности **+0,1% м/м SA**.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск **обрабатывающих производств** снизился на **-1,3% г/г**. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (**-0,1% м/м SA**). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс **металлургический комплекс** за счёт роста производства **готовых металлических изделий** (**+1,1% г/г** и **+7,0% г/г** соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: **фармацевтическая промышленность** **+8,6% г/г**, производство **машин и оборудования** **+1,9% г/г**, производство **компьютеров, электроники и оптики** **+1,7% г/г**. Умеренный рост в 2022 г. показала **пищевая промышленность** (**+0,5% г/г**), при этом в декабре рост ускорился до **+1,1% г/г** после **+0,9% г/г** месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост **+0,8% г/г**, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли **добыча сырой нефти и природного газа** (**+0,7% г/г**). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для **строительного сектора** (**+5,6% г/г**). В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост **+0,2% м/м SA**.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил **+5,2% г/г**. В декабре рост в годовом выражении ускорился: **+6,9% г/г** после **+5,1% г/г** месяцем ранее.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с **+6,1% г/г** до **+4,9% г/г** из-за переоценки базы 2021 г.*

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил **+10,2% г/г**. В декабре рост в годовом выражении составил **+6,1% г/г** после **+8,2% г/г** в ноябре.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с **+4,7% г/г** до **+10,4% г/г** из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.*

*По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на **+2,9%**, молока – на **+2,0% г/г**, яиц – на **+2,7% г/г**.*

4. В 2022 г. **грузооборот транспорта** снизился на **-2,6% г/г**, прежде всего, за счёт **трубопроводного** (**-5,2% г/г**) и **воздушного** (**-69,3% г/г**). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: **-0,3% г/г**. **Железнодорожный** транспорт показал околонулевую динамику (**-0,1% г/г**).

Рост грузооборота в 2022 г. был по **автомобильному** и **морскому** видам транспорта: **+1,8% г/г** каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение **потребительской активности**. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил **-4,1% г/г** от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот **розничной торговли**: **-6,7% г/г**.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот **общественного питания** составил **+4,7% г/г**, а объём **платных услуг населению** увеличился на **+3,2% г/г**.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил **+11,9%**, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил **+11,3%** г/г. В декабре цены снизились на **-0,9%** г/г после роста на **+0,6%** г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по **промышленности** по итогам года цены выросли на **+11,4%** (в декабре снижение на **-3,3%** г/г после **-1,9%** г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил **3,9%** (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – **3,7%** от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что **реальные денежные доходы** населения в 2022 г. снизились на **-1,4%** г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. **+0,4%** г/г. Аналогичная ситуация и по показателю **реальных располагаемых доходов**: сокращение по итогам года на **-1,0%** г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на **+0,9%** г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	I кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	6,2	10,9	12,7	13,6	16,4	7,7	8,4	6,2	6,1	6,9	6,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,8	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,8	-16,8	-16,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-16,2	-15,3	-11,9	3,3	-6,5	2,9	7,9	6,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	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	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-6,6	-4,6	-6,6	-6,7	-5,4	-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	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	6,1	2,3	5,6	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,5	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	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	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-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	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	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	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2
Численность рабочей силы																		
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-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	74,9	75,1	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)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-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.	72,0	72,2	72,1	72,4	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)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,6	-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	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,8	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)	-	60,2	60,1	60,3	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	3,9	3,7	3,7	3,7	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	-	3,7	3,7	3,7	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 (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь–ноябрь 2022 г.

ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	I кв22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв22	июн.22	май.22	апр.22	I кв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,6	1,6	-1,1	1,5	-2,8	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
добыча угля	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-1,1	-0,9	-5,4	-2,7	1,1	-2,7	-6,2	1,0	-3,4	3,1	3,7	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,1	1,0	1,1	-2,0	0,5	-2,9	-3,5	7,5	7,1	8,1	7,4	2,6
добыча металлических руд	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-6,2	-7,3	-8,7	-3,3	-3,7	-4,0	-2,1	0,5	-0,8	1,4	2,1	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	-1,6	9,9	5,6	9,1	19,3	-0,1	5,5	3,0	11,2	-8,1	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	4,7	4,0	9,2	6,1	5,6	8,2	4,3	17,1	13,6	17,0	21,8	9,0
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
пищевая промышленность	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	2,0	-2,2	-3,5	-0,9	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,7	4,6	6,4	4,6
в т.ч.																		
пищевые продукты	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	1,8	-2,3	-3,9	-0,6	0,6	-0,5	-1,8	3,5	1,3	4,2	5,4	4,2
напитки	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,9	1,5	1,1	3,2	3,8	3,0	2,9	9,7	7,9	7,5	15	7,6
табачные изделия	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	4,1	-12,2	-10,4	-22,7	-32,0	-31,9	-14,3	-4,6	-12,2	1,7	-2,6	2,3
текстильная промышленность	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-1,7	-1,2	-3,7	-6,1	-6,3	-4,3	-7,5	-0,4	-0,2	-2,2	1,2	11,6
в т.ч.																		
текстильные изделия	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-10,0	-9,2	-13,0	-8,5	-10,4	-6,8	-8,2	-4,5	-7,0	-8,1	2,8	15,1
одежда	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	5,8	3,1	3,2	-5,8	-5,1	-3,8	-8,1	-0,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4
кожа и изделия из нее	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-7,2	2,1	-5,1	-2,6	-1,9	-0,8	-4,6	6,4	5,4	7,0	7,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-6,3	-6,5	-7,9	-3,5	-5,3	-4,6	-0,6	6,3	1,7	7,9	10,3	10,5
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из нее	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-19,8	-19,6	-20,7	-10,8	-15,5	-11,4	-5,4	2,6	-1,4	6,4	3,7	11,9
бумага и бумажные изделия	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	2,5	1,1	-0,8	-3,2	-1,6	-4,5	-3,4	6,7	0,2	7,7	13,4	10,2
бумага и бумажные изделия	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,6	2,3	0,6	3,5	3,0	15,1	10,2	13,4	22,2	15,1	15,4	12,6	17,6	7,7
полиграфическая и копирование носителей информации																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	I кв22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв22	июн.22	май.22	апр.22	I кв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,4	-0,7	-5,4	-10,2	3,0	-5,1	5,6	9,0	3,6
химический комплекс	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,8	-1,4	-1,8	-1,5	-3,6	-0,5	-0,5	6,1	6,0	9,3	3,3	8,7
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-4,9	-4,4	-4,6	-6,7	-7,6	-5,5	-7,1	2,0	-1,8	5,5	2,8	7,1
лакокрасочные средства и медицинские материалы	6,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	12,2	14,4	10,1	26,0	16,0	30,2	32,0	24,0	43,5	26,2	0,5	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-1,3	-2,3	-6,8	-3,6	-3,7	-6,0	-1,3	7,4	6,1	8,7	7,8	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	-4,2	-1,1	-0,8	1,8	1,5	1,0	3,1	11,0	7,7	13,5	12,7	9,3
металлургический комплекс	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,3	7,9	6,9	-3,9	-9,2	-4,6	2,7	6,0	1,1	2,9	18,8	4,1
в т.ч.																		
металлургия цветных металлов	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-2,6	3,6	-2,2	-3,1	-7,2	-3,3	1,3	3,2	1,7	4,1	4,2	1,7
металлургия черных металлов	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-5,0	21,1	35,0	-6,5	-15,3	-8,4	7,0	14,7	-0,6	-0,7	63,9	11,6
машиностроительный комплекс	-8,8	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-14,7	-8,3	-12,9	-10,3	-12,3	-7,9	-0,9	2,8	-7,8	9,1	14,7	11,8
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	1,7	-2,4	-6,2	-8,0	16,1	-0,3	2,7	-1,1	-3,3	5,1	-11,8	26,3	5,4	9,2	11,5	0,2	16,8	9,9
электрооборудование	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-5,1	-0,3	-8,7	-7,7	-3,2	-11,3	-8,9	-0,2	-9,9	1,6	12,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	-7,4	0,7	-13,3	3,1	-2,3	0,3	10,8	18,7	13,5	19,1	26,4	17,1
автомобильные, прицепы и полуприцепы	-44,7	-48,5	-47,4	-52,8	-45,3	-51,4	-51,8	-42,6	-58,2	-62,9	-62,2	-65,8	-61,3	-14,3	-45,4	2,0	14,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-15,0	-6,8	2,7	-1,9	5,5	-7,6	-5,3	0,1	-12,5	16,9	7,8	10,5
прочие производства	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-8,5	-14,2	-5,5	-7,4	-3,3	-4,2	-4,3	-1,3	2,4	-5,4	6,0	11,6	4,3
в т.ч.																		
мебель	-2,6	0,2	3,8	0,6	-4,5	-8,1	-6,2	-10,7	-10,6	-8,2	-7,8	-12,5	-4,6	7,0	2,1	17,2	2,0	17,7
прочие золотые изделия	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-5,3	-7,6	-11,5	-3,5	0,1	-7,7	-3,1	8,9	6,4	7,1	14,8	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-8,8	-17,4	-4,0	-6,1	-2,2	-4,1	-2,0	-0,3	0,4	-8,9	3,3	13,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-8,2	-1,7	1,6	-0,5	2,0	-0,4	4,2	2,0	-0,8	1,3	-4,8	1,1	7,1
Водоснабжение, водотведение, утилизация отходов	-5,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-7,5	-8,4	-14,5	-8,9	-15,6	-3,8	-7,1	5,0	9,0	5,5	0,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % ММ

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
Промышленное производство	10,9	1,0	5,3	0,4	1,9	1,9	2,1	-2,1	-8,6	10,1	-2,8	-21,0
Добыча полезных ископаемых	5,5	-1,8	3,2	-1,1	0,6	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,0	-6,9	-6,3
добыча угля	4,8	0,5	7,5	1,7	4,2	-2,0	-1,2	0,8	-8,0	4,7	-0,1	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,0	3,6	-1,9	-0,3	2,7	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,7
добыча металлических руд	-4,5	-3,2	-2,2	-4,4	3,6	1,4	2,4	6,3	-5,1	10,3	-7,1	-5,0
добыча прочих полезных ископаемых	6,5	-26,4	9,4	-5,1	17,2	-20,5	56,4	-14,0	4,9	13,4	17,5	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	2,2	-2,0	6,7	-2,7	-0,9	2,3	2,6	-11,2	22,6	5,2	-39,2
Обрабатывающие производства	13,9	2,2	4,8	0,7	2,4	3,0	5,1	-3,4	-6,0	19,5	2,4	-32,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	3,0	2,8	3,7	3,8	1,7	-2,4	-4,7	11,4	4,6	-17,6
в т.ч.												
пищевые продукты	-0,8	-1,4	5,0	4,5	4,9	2,4	1,1	-3,4	-5,5	10,7	2,0	-16,2
напитки	-0,9	4,1	-8,3	-6,1	-5,0	1,1	10,4	4,4	1,1	20,2	12,9	-28,0
табачные изделия	2,4	2,8	-8,5	-1,5	12,1	41,6	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
текстильная промышленность	-1,4	-0,3	4,2	2,0	7,5	-4,5	6,1	-11,8	-3,0	15,3	12,3	-21,0
в т.ч.												
текстильные изделия	-2,0	-1,9	5,8	3,3	7,1	-4,1	0,5	-9,0	-4,2	12,1	3,7	-21,8
одежда	-3,4	1,5	5,4	1,9	4,8	-1,8	9,2	-13,5	-0,2	15,8	13,6	-17,7
кожа и изделия из нее	5,6	-2,2	-2,5	-0,5	16,7	-12,8	8,1	-12,5	-8,6	20,0	25,1	-28,8
деревообрабатывающий комплекс	1,7	-2,4	-0,4	0,6	1,6	-0,2	1,4	-6,2	-3,9	6,7	6,9	-15,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	8,8	-5,8	-3,1	-1,2	-0,7	-4,7	2,9	-11,4	-5,8	6,4	13,3	-16,0
бумажная и бумажные изделия	-4,0	-0,6	1,5	0,6	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	0,3	0,6	5,5	1,6	-5,6	2,5	-4,2	1,9	14,5	16,6	-31,2
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-0,3	4,5	-4,2	-1,7	7,5	3,4	5,5	-9,4	0,8	-9,8	9,0
химический комплекс	4,0	1,3	0,5	-0,9	3,8	-0,8	-1,3	-3,8	-8,6	8,3	6,0	-12,5
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,4	3,6	1,6	-2,1	2,2	0,9	-4,3	1,0	-9,2	3,5	-0,7	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	-6,4	-3,3	4,1	7,8	-6,9	4,0	-19,7	-12,2	11,1	27,9	-36,8
резиновые и пластмассовые изделия	-3,7	-1,4	-0,6	-0,2	6,6	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,6	14,2	-19,9
в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-11,2	-16,6	-4,6	-5,8	2,3	6,7	11,0	10,4	4,3	18,0	11,6	-22,4
металлургический комплекс	8,2	3,8	4,4	-0,5	0,0	18,3	1,8	-2,4	-3,4	17,4	-3,3	-29,9
в т.ч.												
металлургия	3,5	-3,8	0,4	-2,8	6,1	11,4	1,8	-3,2	-3,8	9,6	2,0	-20,3
золотые металлические изделия	22,8	26,6	16,8	6,7	-18,9	39,7	1,6	0,1	-2,3	41,4	-19,5	-59,3
машиностроительный комплекс	44,5	4,9	16,9	9,1	14,8	-13,6	24,5	-15,6	-8,3	19,0	19,3	-60,4
в т.ч.												
машины, аппаратура, электроника, оптика	41,1	6,9	9,7	29,6	3,3	-1,8	-4,1	-0,7	-1,6	37,5	4,4	-68,6
электрооборудование	30,8	2,4	-1,1	9,0	8,1	-3,7	23,5	-13,5	-9,5	11,0	13,5	-48,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	54,8	-1,2	-2,5	-8,1	21,1	-9,5	12,3	-23,1	2,4	19,2	17,5	-48,3
автомобили, тракторы, сельскохозяйственные машины и оборудование	24,7	-8,4	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,3	-29,1	-30,5	-37,2	27,1	-31,4
прочие транспортные средства и оборудование	56,8	14,2	40,6	3,6	23,2	-33,9	50,2	-16,5	-9,7	37,2	29,1	-79,6
прочие производства	39,4	12,6	4,2	5,2	4,6	-7,6	16,8	-8,6	-7,0	18,8	16,8	-55,3
в т.ч.												
мебель	14,4	7,2	2,2	6,1	3,0	1,7	14,2	-19,5	-9,2	-1,0	26,0	-28,4
прочие готовые изделия	17,4	12,6	1,4	9,2	9,6	-9,6	13,0	-14,4	-8,7	8,2	19,4	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	48,5	14,1	5,1	4,3	4,2	-9,3	9,7	-6,7	-6,2	24,9	14,4	-63,1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,5	14,2	21,4	5,9	3,6	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,6	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	9,7	-1,2	-1,1	3,4	7,7	-6,4	-9,1	3,4	-5,8	11,3	5,8	-21,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2022	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сент.22	окт.22	ноя.22	дек.22	2021				
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	68,6	75,8	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	80,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	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
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				8,6	9,1	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
По рублёвым жилищным кредитам	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	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
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				7,3	7,3	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
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																		
Кредит экономике	13,5	13,5	14,2	13,4	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
Кредиты организации	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	13,6	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	16,8	16,8	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдача жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	8,8	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,6	4,0	18,1	25,8	28,1

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Декабрь 2022 года

Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. составил **-0,6% г/г**, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности **+0,1% м/м SA**.

По итогам 2022 г. выпуск **обрабатывающих производств** снизился на **-1,3% г/г**. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (**-0,1% м/м SA**).

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс **металлургический комплекс**, в том числе рост производства **готовых металлических изделий** (**+1,1% г/г** и **+7,0% г/г** соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (**+1,1% г/г** в декабре).

Умеренный рост в 2022 г. показала **пищевая промышленность** (**+0,5% г/г**). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до **+1,1% г/г** после **+0,9% г/г** в ноябре.

Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, **химический комплекс** по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на **-1,5% г/г**. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил **+8,6% г/г** в 2022 г.

В **производстве кокса и нефтепродуктов** в 2022 г. также наблюдался спад **-0,4% г/г**. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: **+1,1% г/г** после **-0,9% г/г** месяцем ранее.

Деревообрабатывающий комплекс показал снижение **-3,7% г/г**, что частично связано с высокой базой прошлого года (**+10,5% г/г** в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём **производства бумаги и бумажных изделий** сохранился на уровне прошлого года (**+0,0% г/г**).

Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: **-8,6% г/г** по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило **-15,4% г/г**. Исключением стало производство **компьютеров, электроники и оптики**, а также **производство машин и оборудования**, где по итогам года зафиксирован рост **+1,7% г/г** и **+1,9% г/г** соответственно.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на **+0,8% г/г**. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли **добыча сырой нефти и**

природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA).

В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г (в конце года околонулевая динамика). Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невысок (около 1,5%).

Таблица 1. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	март.22	фев.22	яно.22	2021
Промышленное производство	-0,6	-4,3	-1,8	-2,6	-3,1	0,0	-0,5	-2,5	-2,5	-2,7	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,6	-2,3	-2,6	-1,7	1,0	1,0	1,5	-2,0	-2,7	6,7	7,5	7,9	4,2
добыча угля	-0,8	5,8	-0,8	-2,3	-1,1	-0,9	-5,4	1,1	-2,7	-6,2	-3,4	3,1	3,7	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,1	-2,1	-3,4	-2,1	1,0	1,1	0,5	-2,9	-3,5	7,1	8,1	7,4	2,6
добыча металлических руд	-4,5	-6,6	-6,5	-6,8	-6,2	-7,3	-8,7	-3,7	-4,0	-2,1	-0,8	1,4	2,1	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	5,8	11,2	-4,3	0,6	-1,6	9,9	5,6	19,3	-0,1	5,5	11,2	-8,1	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,6	-8,7	-0,5	2,0	4,7	4,0	9,2	5,8	8,2	4,3	13,6	17,0	21,8	9,0
Обрабатывающие производства	-1,3	-6,7	-1,6	-2,4	-3,9	-0,4	-1,0	-4,8	-3,7	-3,2	-0,7	6,5	10,2	7,4
пищевая промышленность	0,5	1,1	0,9	-0,1	2,0	-2,2	-3,5	-0,3	-0,9	-1,6	1,7	4,6	6,4	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	0,4	0,5	1,1	0,1	1,6	-2,3	-3,9	0,6	-0,5	-1,8	1,3	4,2	5,4	4,2
напитки	3,1	-1,6	-1,0	0,0	3,9	1,5	1,1	3,6	3,0	2,9	7,9	7,5	15	7,6
табачные изделия	-7,1	24,2	3,7	-4,9	4,1	-12,2	-10,4	-32,0	-21,9	-14,3	-12,2	1,7	-2,8	2,3
лёгкая промышленность	-2,9	-8,5	1,4	2,3	-1,7	-1,2	-3,7	-6,3	-4,3	-7,5	-0,2	-2,2	1,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	-8,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,0	-9,2	-13,0	-10,4	-6,8	-8,2	-7,0	-8,1	2,8	15,1
одежда	2,1	10,4	8,8	12,2	5,0	3,1	3,2	-5,1	-3,8	-8,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4
кожа и изделия из нее	-1,7	-5,5	-4,6	-7,6	-7,2	2,1	-5,1	-1,9	-0,8	-4,6	5,4	7,0	7,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-12,2	-8,5	-7,1	-6,3	-6,5	-7,9	-5,3	-4,6	-0,6	1,7	7,9	10,3	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-12,5	-19,1	-21,6	-20,1	-19,8	-19,6	-20,7	-15,5	-11,4	-5,4	-1,4	6,4	3,7	11,9
бумага и бумажные изделия	0,0	-8,1	-0,5	-1,4	2,5	1,1	-0,8	-1,6	-4,5	-3,4	0,2	7,7	13,4	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	7,8	-4,1	0,0	8,8	0,6	3,5	3,0	10,2	13,4	22,2	15,4	12,6	17,6	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	1,1	-0,9	0,1	-0,1	-1,1	3,6	-0,7	-5,4	-10,2	-5,1	5,6	9,0	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	март.22	фев.22	яно.22	2021
химический комплекс	-1,5	-8,9	-6,1	-5,9	-1,8	-1,4	-1,8	-3,6	-0,5	-0,5	6,0	9,3	3,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,4	-5,6	-6,6	-4,9	-4,4	-4,6	-7,6	-5,5	-7,1	-1,8	5,5	2,8	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	-30,7	-14,6	-7,9	12,2	14,4	18,1	16,0	30,2	32,0	43,5	28,2	0,5	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-4,6	-1,0	-1,8	-1,3	-2,3	-6,8	-3,7	-6,0	-1,3	6,1	8,7	7,8	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,2	-10,3	-8,6	-5,7	-4,2	-1,1	-0,8	1,5	1,0	3,1	7,7	13,5	12,7	9,3
металлургический комплекс	1,1	-2,0	2,4	-0,6	-3,3	7,9	6,9	-9,2	-4,6	2,7	1,1	2,9	18,8	4,1
в т.ч.														
металлургия	-0,8	-3,0	-2,1	-2,5	-2,8	3,6	-2,2	-7,2	-3,3	1,3	1,7	4,1	4,2	1,7
готовые металлические изделия	7,0	1,1	16,2	5,1	-5,0	21,1	35,0	-15,3	-8,4	7,0	-0,6	-0,7	63,9	11,6
машиностроительный комплекс	-8,6	-15,4	-7,4	-7,3	-14,7	-8,3	-12,9	-12,3	-7,9	-9,9	-7,8	9,1	14,7	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	1,7	-8,2	-9,0	18,1	2,7	-1,1	-3,3	-11,8	28,3	5,4	11,5	0,2	16,8	9,9
электрооборудование	-3,7	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-0,3	-9,7	-3,2	-11,3	-8,9	-9,9	1,6	12,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-3,9	-5,3	-7,0	-7,4	8,7	-13,3	-2,3	0,3	10,8	13,5	19,1	26,4	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-44,7	-47,4	-52,6	-45,3	-51,8	-42,6	-58,2	-62,2	-65,8	-61,3	-45,4	2,0	14,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-12,9	13,6	-9,1	-15,0	-6,8	2,7	5,5	-7,6	-5,3	-12,5	16,9	7,8	10,5
прочие производства	-4,2	-8,0	-0,8	-4,1	-14,2	-5,5	-7,4	-4,2	-4,3	-1,3	-5,4	6,0	11,6	4,3
в т.ч.														
мебель	-2,6	3,8	0,8	-4,5	-6,2	-10,7	-10,6	-7,8	-12,5	-4,6	2,1	17,2	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-6,2	-3,5	-6,4	-5,3	-7,6	-11,5	0,1	-7,7	-3,1	6,4	7,1	14,8	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-10,9	-0,7	-3,6	-17,4	-4,0	-6,1	-4,1	-2,0	-0,3	-8,9	3,3	13,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	0,0	1,5	-2,4	-1,7	1,6	-0,5	-0,4	4,2	2,0	1,3	-4,8	1,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,1	-8,2	-10,7	-8,0	-7,5	-8,4	-14,5	-15,6	-3,8	-7,1	9,0	5,5	0,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
Промышленное производство	10,9	1,6	5,3	0,4	1,9	1,9	2,1	-2,1	-8,6	10,1	-2,8	-21,0
Добыча полезных ископаемых	5,5	-1,8	3,2	-1,1	0,6	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,0	-6,9	-6,3
добыча угля	4,8	0,5	7,5	1,7	4,2	-2,0	-1,2	0,8	-8,0	4,7	-0,1	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,0	3,6	-1,9	-0,3	2,7	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,7
добыча металлических руд	-4,5	-3,2	-2,2	-4,4	3,6	1,4	2,4	6,3	-5,1	10,3	-7,1	-5,0
добыча прочих полезных ископаемых	8,5	-26,4	9,4	-5,1	17,2	-20,5	56,4	-14,0	4,9	13,4	17,5	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	2,2	-2,0	6,7	-2,7	-0,9	2,3	2,5	-11,2	22,8	5,2	-39,2
Обрабатывающие производства	13,9	2,2	4,8	0,7	2,4	3,0	5,1	-3,4	-6,0	10,5	2,4	-32,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	3,0	2,8	3,7	3,8	1,7	-2,4	-4,7	11,4	4,6	-17,6
в т.ч.												
пищевые продукты	-0,8	-1,4	5,0	4,5	4,9	2,4	1,1	-3,4	-5,5	10,7	2,0	-16,2
напитки	-0,9	4,1	-6,3	-6,1	-6,0	1,1	10,4	4,4	1,1	20,2	12,9	-28,0
табачные изделия	2,4	2,8	-6,5	-1,5	12,1	41,6	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
лёгкая промышленность	-1,4	-0,3	4,2	2,0	7,5	-4,5	6,1	-11,8	-3,0	15,3	12,3	-21,0
в т.ч.												
текстильные изделия	-2,0	-1,9	5,8	3,3	7,1	-4,1	0,5	-9,0	-4,2	12,1	3,7	-21,8
одежда	-3,4	1,5	5,4	1,9	4,6	-1,8	9,2	-13,5	-0,2	15,8	13,6	-17,7
кожа и изделия из неё	5,6	-2,2	-2,5	-0,5	16,7	-12,8	8,1	-12,5	-8,6	20,0	25,1	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	1,7	-2,4	-0,4	0,6	1,6	-0,2	1,4	-6,2	-3,9	6,7	6,9	-15,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	8,6	-5,6	-3,1	-1,2	-0,7	-4,7	2,9	-11,4	-5,8	6,4	13,3	-16,0
бумага и бумажные изделия	-4,0	-0,6	1,5	0,6	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	0,3	0,6	5,5	1,6	-5,6	2,5	-4,2	1,9	14,5	16,6	-31,2
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-0,3	4,5	-4,2	-1,7	7,5	3,4	5,5	-9,4	0,8	-9,0	0,0
химический комплекс	4,0	1,3	0,5	-0,9	3,8	-0,8	-1,3	-3,6	-8,6	6,3	6,0	-12,5
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,4	3,6	1,6	-2,1	2,2	0,9	-4,3	1,0	-9,2	3,5	-0,7	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	-6,4	-3,3	4,1	7,8	-6,9	4,0	-19,7	-12,2	11,1	27,9	-36,8
резиновые и пластмассовые изделия	-3,7	-1,4	-0,6	-0,2	6,6	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,6	14,2	-19,9

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-11,2	-16,6	-4,5	-5,8	2,3	0,7	11,0	10,4	4,3	18,0	11,6	-22,4
металлургический комплекс	8,2	3,8	4,4	-0,5	0,0	18,3	1,8	-2,4	-3,4	17,4	-3,3	-29,9
в т.ч.												
металлургия	3,5	-3,6	0,4	-2,8	6,1	11,4	1,8	-3,2	-3,8	9,6	2,0	-20,3
готовые металлические изделия	22,8	26,6	16,8	6,7	-18,9	39,7	1,8	0,1	-2,3	41,4	-19,5	-59,3
машиностроительный комплекс	44,5	4,9	16,9	9,1	14,8	-13,8	24,5	-15,6	-9,3	19,0	19,3	-66,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	41,1	6,9	9,7	29,6	3,3	-1,8	-4,1	-0,7	-1,6	37,5	4,4	-68,6
электрооборудование	30,8	2,4	-1,1	9,0	8,1	-3,7	23,5	-13,5	-9,5	11,0	13,5	-48,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	54,8	-1,2	-2,5	-8,1	21,1	-9,5	12,3	-23,1	2,4	19,2	17,5	-48,3
автомобильные, прицепы и полуприцепы	24,7	-8,4	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,3	-29,1	-30,5	-37,2	27,1	-31,4
прочие транспортные средства и оборудование	56,8	14,2	40,6	3,6	23,2	-33,9	50,2	-16,5	-8,7	37,2	29,1	-79,6
прочие производства	39,4	12,8	4,2	5,2	4,6	-7,6	10,8	-9,6	-7,0	18,8	16,8	-65,3
в т.ч.												
мебель	14,4	7,2	2,2	6,1	3,0	1,7	14,2	-19,5	-8,2	-1,0	26,0	-28,4
прочие готовые изделия	17,4	12,6	1,4	9,2	9,6	-9,6	13,0	-14,4	-8,7	8,2	19,4	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	48,5	14,1	5,1	4,3	4,2	-9,3	9,7	-6,7	-6,2	24,9	14,4	-63,1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,5	14,2	21,4	5,9	3,6	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,6	-8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	9,7	-1,2	-1,1	3,4	7,7	-6,4	-9,1	3,4	-5,8	11,3	5,8	-21,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 24 по 30 января 2023 г. инфляция составила 0,21%. В годовом выражении инфляция практически сохранилась на уровне прошлой недели (11,50% г/г).

Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,39% при росте цен на плодоовощную продукцию на 3,5%.

В сегменте непродовольственных товаров цены на отчетной неделе в целом стабильны (0,00%) при ускорении снижения цен на электро- и бытовые приборы и строительные материалы.

В секторе услуг рост цен составил 0,21% при росте цен на туристические услуги (авиабилеты и услуги гостиниц).

Потребительская инфляция с 24 по 30 января

1. За неделю с 24 по 30 января потребительские цены выросли на 0,21%. В годовом выражении инфляция сохранилась практически на уровне предыдущей недели (11,50% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился до 0,39% после 0,27% недель ранее как за счет повышения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (3,50%), так и продовольственные товары за исключением овощей и фруктов (0,14%). На отчетной неделе

возобновился рост цен на мясопродукты, масла и жиры, муку, ускорился рост цен на молоко и молочную продукцию. Вместе с тем продолжили дешеветь сахар, яйца, хлеб и хлебобулочные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены стабильны (0,00% после 0,02% на предыдущей неделе). Ускорилося снижение цен на электро- и бытовые приборы (-1,19% после снижения на -0,09% неделей ранее), строительные материалы. Вместе с тем возобновился рост цен на обувь и моющие и чистящие средства после снижения цен неделей ранее, ускорился рост цен на одежду и белье. На легковые автомобили зафиксирован околонулевой рост цен (0,03% после роста на 0,10% неделей ранее).

4. В сегменте услуг на отчетной неделе цены выросли (0,21% после роста на 0,13% на предыдущей неделе) за счет роста цен на туристические услуги (1,46%) при ускорении роста цен на авиабилеты и услуги гостиниц. Вместе с тем на бытовые услуги рост цен замедлился (0,14% после 0,25%) за счет снижения темпов удорожания мойки автомобилей и парикмахерских услуг.

Мировые рынки

1. На неделе с 24 по 30 января на мировых рынках продовольствия цены выросли на 2,0% (-1,9% неделей ранее). В годовом выражении в январе стоимость стабилизировалась.

На отчетной неделе подорожала пшеница в Чикаго (2,5%) и Франции (1,7%), кукуруза (1,0%), сахар-сырец (6,7%), белый сахар (3,8%), соевые бобы (3,1%) и масло (0,6%), а также говядина (2,8%). Подешевело пальмовое масло (-1,7%) после двух недель роста. Пятую неделю продолжалось сокращение цен на свинину (-2,5%).

2. На мировом рынке удобрений цены снизились на 3,3% (-6,5% неделей ранее) из-за удешевления смешанных (-5,3%) и азотных (-1,4%) удобрений. В годовом выражении в январе снижение цен составило 22,4% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов отсутствовала единая динамика. Цены варьировались от -0,6% до 3,0% (от -2,0% до 2,5% неделей ранее). Третью неделю росла стоимость железной руды (3,0%). Сократились цены на металлический прокат (-0,6%). Цены лома черных металлов и арматуры стабилизировались. В годовом выражении в январе черные металлы подешевели на 5,6% г/г.

На рынке цветных металлов цены снизились на 0,6% (2,3% неделей ранее). Стоимость алюминия (-2,3%) и меди (-1,1%) сократилась после трех недель роста. Котировки на никель продолжили рост (1,5%). В годовом выражении в январе стоимость цветных металлов увеличилась в среднем на 1,6% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 ЯНВАРЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 30 января				2022 год на 28 января	
	г/г	с начала месяца	24 - 30 янв	17 - 23 янв	с начала месяца	январь (м/м)
Индекс потребительских цен	11,50	0,74	0,21	0,14	1,07	0,99
Продовольственные товары	10,43	1,46	0,39	0,27	1,22	1,44
- без плодоовощной продукции	11,71	0,37	0,14	0,06	0,55	0,74
- плодоовощная продукция	7,34	16,85	3,50	3,02	6,14	6,59
Непродовольственные товары	11,88	0,19	0,00	0,02	0,87	0,67
- без бензина	13,55	0,22	0,00	0,02	0,87	0,64
- бензин автомобильный	-0,02	-0,02	0,00	0,00	0,90	0,92
Услуги	-	0,32	0,21	0,13	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары						
Мясо и птица						
Баранина	10,89	0,54	0,29	0,13	1,03	1,23
Говядина	14,54	0,26	0,05	-0,04	1,42	1,41
Свинина	-0,35	0,10	0,00	0,07	-0,27	-0,22
Куры	-1,78	-0,50	-0,30	-0,33	-1,34	-1,41
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука						
Мука	6,38	-0,16	0,13	-0,24	2,08	1,89
Пшено	0,37	-1,12	0,00	-0,41	-1,01	0,81
Хлеб	11,40	0,11	-0,06	0,01	0,79	0,81
Рис	21,88	-1,32	-0,30	-0,11	0,78	1,14
Крупа гречневая	-13,64	-4,68	-1,35	-1,00	2,13	1,96
Прочие продовольственные товары						
Масло подсолнечное	4,52	-0,37	0,07	-0,09	0,30	-0,02
Рыба	9,62	0,70	0,07	0,28	0,68	0,73
Вермишель	11,63	-0,29	0,06	0,02	2,16	2,14
Масло сливочное	12,49	0,28	0,04	-0,05	2,05	1,82
Молоко	12,09	-0,18	0,03	-0,09	1,73	1,58
Соль	25,16	0,50	-0,11	0,03	1,05	1,29
Сахар	8,68	-1,44	-0,21	-0,48	2,67	2,56
Яйца	-3,61	-0,44	-0,22	-0,24	-3,34	-3,05
Чай	21,11	-0,10	-0,30	0,41	-0,01	-0,14
Детское питание						
Консервы овощные	18,14	0,71	0,64	-0,14	0,90	1,13
Смеси сухие молочные	17,79	0,91	0,15	0,41	0,49	0,39
Консервы фруктово-ягодные	18,07	0,95	0,06	0,61	0,10	0,03
Консервы мясные	16,22	0,06	-0,57	0,30	1,29	1,51
Фруктово-овощная продукция						
Лук	29,27	26,12	7,84	5,34	2,43	2,39
Огурцы	27,28	36,25	7,58	6,32	13,83	13,32
Морковь	-10,15	17,64	3,37	3,08	7,99	7,22
Томаты	1,70	23,86	2,77	2,79	13,31	12,73
Картофель	-29,07	6,79	1,96	1,67	3,17	3,03
Капуста	-56,97	7,38	1,27	1,92	14,79	14,99
Яблоки	4,52	4,97	0,96	0,65	2,83	2,73
Отдельные непродовольственные товары						
Медикаменты	11,20	1,18	0,15	0,03	0,66	0,16
Автомобиль иностранный	35,60	-0,18	0,06	0,20	2,18	1,94
Бензин	-0,02	-0,02	0,00	0,00	0,90	0,92
Автомобиль отечественный	26,25	-0,17	-0,01	-0,06	2,49	2,12
Строительные материалы	2,20	-1,46	-0,62	-0,04	-0,15	0,46
Отдельные услуги						
Туристические	-	-2,76	1,46	0,41	-	2,23
Бытовые	-	1,12	0,14	0,25	-	0,93
Регулируемые	10,41	0,52	0,03	0,04	0,63	0,89

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 24 ПО 30 ЯНВАРЯ

2022/23 гг.										22/21
	с начала января	30.01.2023	24.01.2023	24-30 янв	17-23 янв	январь (с нач. года)	январь (а/а)	январь (м/м)	декабрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,0	276	270	2,5	-4,2	-5,0	-3,2	-1,4	-7,2	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-5,8	312	307	1,7	-1,9	-5,8	1,2	-3,6	-3,4	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,8	269	267	1,0	-2,8	0,8	10,1	3,1	-2,7	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	2,6	569	548	3,8	-2,4	2,6	9,9	-0,6	1,5	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,8	468	438	6,7	-2,2	5,8	7,6	-1,0	3,3	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,7	564	547	3,1	-3,2	0,7	8,0	2,4	2,2	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,3	1352	1344	0,6	-2,8	-4,3	3,4	-1,9	-14,3	20,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,4	619	596	3,8	-4,0	-2,4	-22,7	-1,9	-2,5	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-4,1	988	1005	-1,7	3,6	-4,1	-25,7	0,2	-9,1	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,1	4055	3945	2,8	-0,3	0,1	12,5	-0,9	2,8	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-14,3	1657	1700	-2,5	-1,1	-14,3	-4,4	-6,7	1,1	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,9	-
л/г	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-3,8	597	630	-5,3	-2,3	-3,8	-10,4	-1,2	-2,0	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-23,6	365	370	-1,4	-10,7	-23,6	-34,4	-18,2	-11,9	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далайя), долл./т	4,9	130	126	3,0	2,5	4,9	9,2	8,3	19,1	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	6,9	413	414	-0,2	-2,0	6,9	-11,8	6,7	12,1	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	3,5	688	686	0,4	-0,7	3,5	-2,1	2,8	5,4	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	8,6	621	625	-0,6	-0,2	8,6	-17,5	7,9	9,0	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	8,9	2590	2651	-2,3	0,7	8,9	-16,1	3,5	2,1	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	10,0	9210	9315	-1,1	0,7	10,0	-7,6	7,3	3,7	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-2,8	29219	28782	1,5	5,3	-2,8	28,5	-2,7	14,0	41,8

Ситуация, тенденции и перспективы рынка 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 повлияли на спрос сдерживающе 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 долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

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 сбалансирован 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 быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения 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 комфортабельные 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. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же 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-10-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/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/>,

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-декабрь 2022 года**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
--	-------------------	---

Индекс промышленного производства ²		
декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года	123,7	х
январь-декабрь 2022 года в % к январю-декабрю 2021 года	97,0	х
Оборот организаций, миллионов рублей	18495823,2	102,4 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	18116,6	131,8 ²
обрабатывающие производства	4039277,7	106,2 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	350447,8	104,9 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	133045,3	102,3 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	321,2	97,3
молоко, тыс. тонн	721,8	100,5
яйца, миллионов штук	158,1	109,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года	100,78	х
декабрь 2022 года в % к декабрю 2021 года	114,11	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за ноябрь 2022 года, рублей	70273,5	108,6
ноябрь 2022 года в % к октябрю 2022 года	100,6	х
январь-ноябрь 2022 года, рублей	68150,0	110,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2022 года, рублей	78465,4	110,6
ноябрь 2022 года в % к октябрю 2022 года	100,6	х
январь-ноябрь 2022 года, рублей	76202,6	110,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2022 года, рублей	5863,47	100,74
Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2022 года, человек	17834	98,11

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.

⁴ К предыдущему месяцу.

Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2022 года, в процентах	0,4	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	10315,9	105,7
1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за декабрь 2022 года, миллионов пассажиро-километров	714,5	88,7
за январь-декабрь 2022 года	8377,6	100,3
декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года	104,3	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2023 года, тысяч рублей	417	2,11
2 Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
3 за январь-декабрь 2022 года	3252391,9	85,15
4 за декабрь 2022 года	302002,2	116,91,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
5 за январь-декабрь 2022 года	9449474,8	80,32
6 за декабрь 2022 года	959298,1	117,41,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2023 года		
миллионов рублей	309606,6	94,81,2
уровень запасов, дней торговли	47	82,51
7 Оборот общественного питания, миллионов рублей		
8 за январь-декабрь 2022 года	145863,0	99,32
9 за декабрь 2022 года	13638,7	101,71,2
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
10 за январь-декабрь 2022 года	686477,7	102,92
11 за декабрь 2022 года	63976,3	103,41,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	775762,0	127,92
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	14096,3	153,0
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
12 культовые сооружения, единиц	2	200,0
13 спортивные сооружения с искусственным льдом		
14 площадь спортивных сооружений с	4847,0	54,4

⁵ В сопоставимых ценах.

⁶ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

искусственным льдом, кв. м		
15 количество, единиц	1	50,0
16 физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	4	80,0
17 спортивные залы, кв. м	6925,0	-
18 стадионы, мест	490	97,0
19 дошкольные образовательные организации, мест	7199	266,6
20 общеобразовательные организации, учебных мест	19934	81,6
21 больничные организации, коек	200	-
22 амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1768	117,2
23 санатории, коек	397	-
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах	1036787,2	105,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2022 года, миллионов рублей		
дебиторская	4638298,2	103,97
кредиторская	5759984,2	102,82
в том числе просроченная	60518,4	105,92
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	263096,4	113,22
в том числе просроченная	1250,2	89,92

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

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших

⁷ К предыдущему месяцу.

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 являются: Земельные участки, земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Матвеевское, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объекты оценки расположены по адресу Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи, д. Матвеевское, , далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков Московской области

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

– Предложение земельных участков в Московской области в целом значительно превышает спрос. Наиболее сильно заметна «просадка» цен на земли сельхозназначения и на предназначенные для индивидуального жилого строительства. Участки такого формата и площадью от 10 до 50 га пользуются низким спросом из-за отсутствия новых проектов. Так, например, за весь 2019 года нам известно всего о 9 новых проектах со строительством домов и порядка 30 проектов – участки без подряда. При этом непонятно то, сколько из них окажется жизнеспособными.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Препятствует сделкам, по его словам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная

стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению, перечисляет Фомиченко. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Дешевающий актив

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

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

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

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в 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»: нужно целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным

направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

Территории для бизнеса

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

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

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

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

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

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

Только жилье

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. По словам Терентьева, 80% всех заключаемых

сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка востребовались, 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-podmoskovedlya-investorov>

Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения

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

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

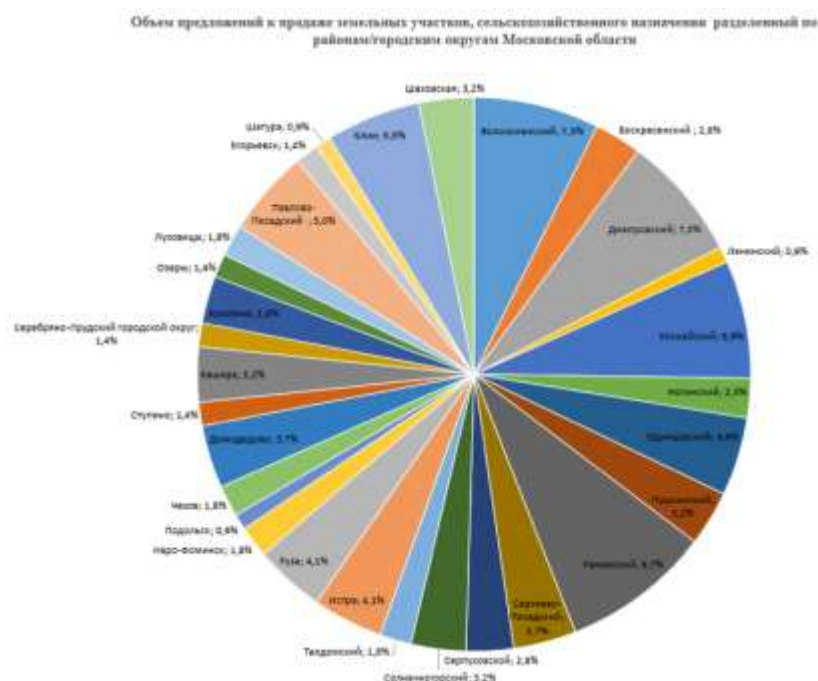
Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

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

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

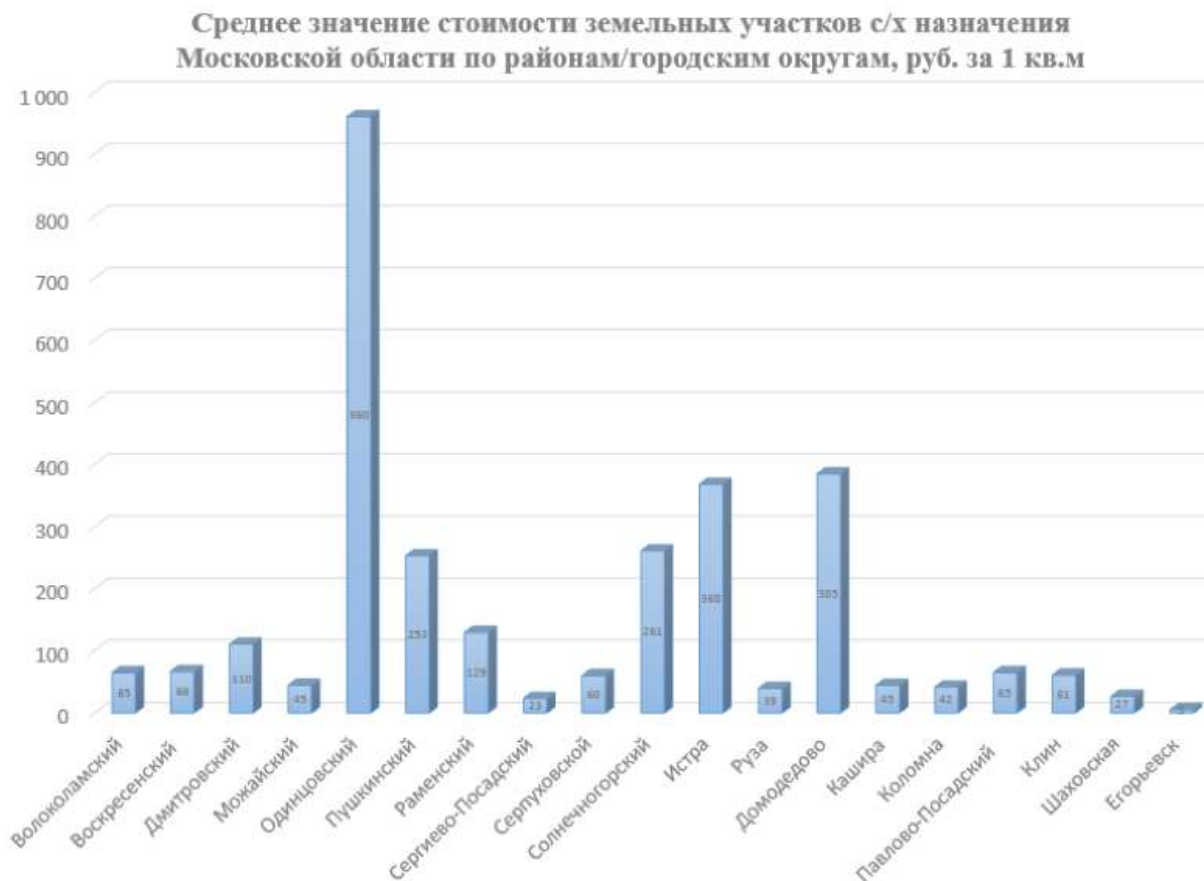
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной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

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



№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домоделово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Источник: ОБЗОР БЫЛ СОСТАВЛЕН АНАЛИТИЧЕСКОЙ ГРУППОЙ ЭКСПЕРТОВ
«АТЛАНТ ОЦЕНКА»

Таблица 3 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	241 200	38 000	100 000	44 000	43 000
Цена предложения, рублей	796 950 000	35 000	15 000	2 850 000	12 900 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	С. Жданово, Подольский район, Московская область	Московская область, городской округ Чехов, деревня Бершово	молоди, Подольск, Московская область	Московская область, Домодедово, М-4 Дон	Московская область, городской округ Домодедово, деревня Шишкино
Описание	Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, имеющий площадь 24,15 га, расположенный в 15 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок примыкает к Подольской развязке и к поселку Покров, рядом находятся промышленно-торговые комплексы. По территории проходит газопровод высокого давления. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного использования, ВРИ - для с/х производства. Подходит под строительство промышленного, торгового или складского комплекса.	Продам 380 соток сельхозки в Чеховском районе д. Бершово Электричество Газ по границе Живописное месторасположение Лес кругом Подъезд хороший Прописка возможна В Собственности больше 3 лет Цена указана за сотку.	Земельные участки по Чеховскому району МО. Земли с/х назначения под выращивание с/х продукции. Площадью от 1га до 100 га в Чеховском районе МО.	Земли сельхоз назначения с правом построения. 4.4 га по факту 5 . Отличный вариант для фермерской деятельности. Электричество по границе. Подъезд асфальт. Участок находится московская область Зарайский район д. Потлово.	Ровный участок правильной формы вблизи д.Шишкино. Прилегает к асфальтированной дороге, имеет естественные границы. Электричество и газ по границе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку., Номер лота: 4023704
Источник	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhdanovo	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-3318212070	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1118594955	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-domodedovo-5367400978	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-domodedovo-5022519492
Цена за 1 кв.м.. рублей	3300	0,92	0,15	64,77	430

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	133 600	140 000	20 264	27 000	25 000
Цена предложения, рублей	2 700 000	3 000 000	100 000	11 400 000	9 500 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, городской округ Подольск, садовое некоммерческое товарищество собственников недвижимости Лопатино	Московская область, городской округ Чехов, деревня Нижнее Пикалово	Чеховский р-н г. Чехов	Москва, поселение Кленовское, квартал № 246, ЛМС, Московская область	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Валищево
Описание	Продаю участок правильной формы . В живописном месте. Закрытая территория , охрана , круглогодичный подъезд. Электричество по границе. Магазин и остановка в шаговой доступности . Рядом храм и родник . Соседи активно строятся . СРОЧНАЯ ПРОДАЖА ! ТОРГ ! Быстрый выход на сделку. Собственник . Риэлторам просьба не звонить !!	Продам или обменяю 6 участков по 2.3 - 2.4 га назначения земли сельхоз цена договорная	Размежовываю земельный участок 20264 кв.м.,и продаю на участки. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ЛПХ(в процессе), в respectableном, красивом месте, чистый воздух, уединенное место, изумительный вид.Использовался только для фермерского хоз-ва-экологически чистый.Хорошая асфальтированная дорога с другой стороны проходит линиями электропередачи и лесополоса, а также р.Люторка, в которой ловят лещей, карасей.Рядом СНТ.Инфраструктура вся в наличии.4км.от Симферопольского ш.,до МКАДа 56км. От собственника. Все документы в наличии.Не всегда могу сразу ответить на т. звонок.есть Ватцап.	Продаётся земельный участок на территории Новой Москвы 2,7 га,вид разрешённого использования КФХ,кадастровый номер участка 77:22:0030502:472	Продаётся земельный участок, площадью 250 соток (2,5 Га), по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Валищево, в 36 км от МКАД по Симферопольскому и 38 км по Каширскому шоссе. Участок прямоугольной формы 107х230 метров, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Свет 15 кВт, удобный заезд, практически прямая до малого бетонного кольца, имеется в пешем доступе остановка общественного транспорта. Более подробная информация по телефону.
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-5080800668	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-5674499325	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20200_kvm_ploschadyu_202_sotok_moskovskaya_chehov_territorialnyy_otdel_barancevskiy_6883256049/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lms-3776645695	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2206191840
Цена за 1 кв.м.. рублей	20,21	21,43	4,94	422,22	380
Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,15 до 3 300 рублей за кв. м.					

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.

4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

По удаленности земли Подмосковья условно делятся на три кольца: Первое кольцо (0 - 30 км — от МКАД до «бетонки»), второе (30 -60 км — от первой до второй «бетонки») и третье (60—100 км — до границ Московской области, в отдельных местах до 200 км). Большую часть занимают земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.

В Московской области находится достаточное количество земель для продажи, однако, привлекательных участков (с коммуникациями, разрешительной документацией, достоинствами природного ландшафта) с точки зрения девелоперов немного. Ограниченность предложения участков в ближнем Подмосковье, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

Наибольшее количество предложений наблюдается в Наро-Фоминском, Рузском и Волоколамском районах. Особый интерес представляют Красногорский, Одинцовский, Наро-Фоминский и Истринский районы. Площадь земель, их удаленность от Москвы, достоинства природного ландшафта имеют огромное значение и влияют на цену земельного участка. Также определенное значение имеет план развития прилегающей территории (кому принадлежат земли и что с ними планируют делать впоследствии).

Общие критерии при выборе земельного участка: направление; расстояние от МКАД; размер; транспортная доступность; социальное окружение; статус земли и категория; наличие коммуникаций, водоема (река, пруд, озеро); леса по границам и на самой территории участка; юридические аспекты.

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель: • земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га, • земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га. Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁹ можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1	1,00	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	5,46	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	1,35	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	1,53	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	5,68	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	1,28	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	0,55	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	0,23	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	0,72	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	0,58	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	0,72	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	0,66	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	2,23	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	1,46	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	2,00	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	1,43	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	0,92	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	0,65	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	1,10	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	1,08	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	0,63	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	0,81	0,84	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 офортам

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под 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

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, мексостав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

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

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2022 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

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	
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
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00
	900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94

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
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97

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										
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

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												
объект оценки	Площадь, сот.	аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
	0-50	1,00	1,26	1,46	1,62	1,74	1,83	1,91	1,98	2,04	2,10	2,15
	50-100	0,79	1,00	1,16	1,29	1,38	1,46	1,52	1,57	1,62	1,67	1,70
	100-200	0,69	0,86	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,36	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32
	300-400	0,57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23
	400-500	0,54	0,69	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	500-600	0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
	600-700	0,50	0,64	0,73	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
	700-800	0,49	0,62	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	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

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
	50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55
	100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37
	200-300	0,66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25
	300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17
	400-500	0,59	0,72	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
	500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08
	600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
	800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00
	900-1000	0,52	0,63	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	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
	100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,93	2,04
	200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65
	300-400	0,34	0,53	0,74	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,44
	400-500	0,31	0,48	0,64	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,23	1,30
	500-600	0,28	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20
	600-700	0,26	0,41	0,55	0,68	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12
	700-800	0,25	0,39	0,52	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05
	800-900		0,37	0,49	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00
	900-1000		0,35	0,47	0,58	0,66	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96

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

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

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
	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21
	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15
	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10
	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07
	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05
	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04
	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02
	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01
	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00
	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99

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
	50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28
	100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80
	200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52
	300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35
	400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24
	500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16
	600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
	700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04
	800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00
	900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96

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			
объект оценки	<10	<10	10-30	30-100	≥100
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

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

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

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

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

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

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

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре									

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

ВЫВОДЫ:

– Предложение земельных участков в Московской области в целом значительно превышает спрос.

Наиболее сильно заметна «просадка» цен на земли сельхозназначения и на предназначенные для индивидуального жилого строительства. Участки такого формата и площадью от 10 до 50 га пользуются низким спросом из-за отсутствия новых проектов.

Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,15 до 3 300 рублей за кв. м. в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- • 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке)..

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование¹⁾.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно

функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В нашем случае данный подход использован быть не может в связи с отсутствием рыночных данных.

Затратный подход для оценки стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения нами не применяется: в соответствии с экономической теорией земля стоимости не имеет, так как земля является природным благом и в ее создании не участвовал общественно полезный труд.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование¹⁾.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод не был использован при оценке объектов ввиду, того что земли сельскохозяйственного назначения подольского района используются не по назначению их стоимость завышена, так же она завышена из- за изъятия земель для государственных нужд. Поэтому использовать сравнительный подход не целесообразно, так как нет уверенности в достоверности получаемой из открытых источников информации о продажах.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль

инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Данный метод применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является 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.

Для земельных участков сельскохозяйственного производства

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с ч. 1,2 ст. 77 Земельного кодекса РФ:

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства.

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

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.

Не смотря на то, что оцениваемый объект является единичным активом предприятия рассмотрение оценки справедливой стоимости для него как единичного актива готового для реализации не целесообразно.

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

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

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

Таблица 4

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная	-	-	+

допустимость			
Физическая возможность	+	+	+
Экономическая целесообразность	-		+
Максимальная эффективность	+	-	+
Итого	2	1	4

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:

Рассматриваемые объекты недвижимости относятся к сельскохозяйственному назначению, представляет собой сельскохозяйственное угодье, используемое в кормовом севообороте, и остается таковым согласно разрешенному использованию.

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию не достаточной и не достоверной, для определения справедливой стоимости объекта оценки

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

- Сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

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

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

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, для ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер.

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

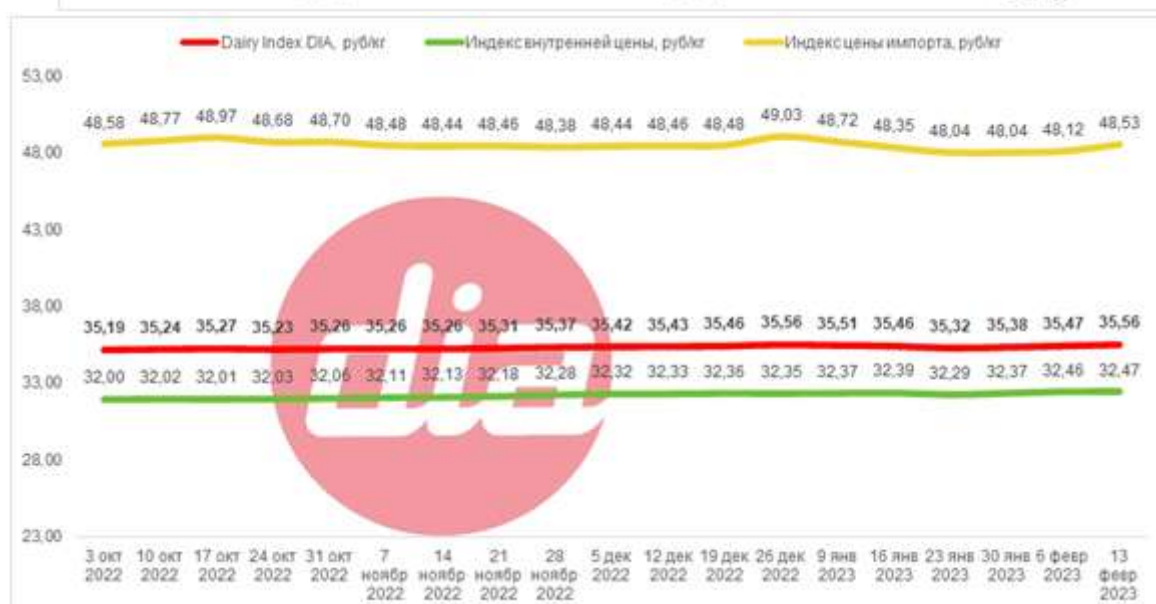
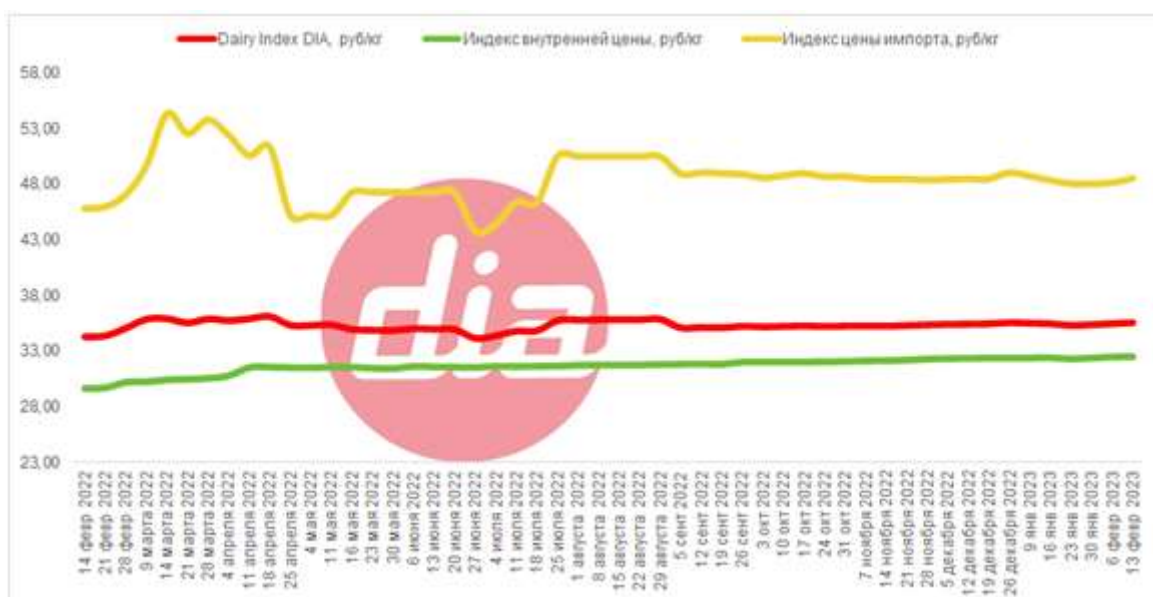
При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц.

Анализ рынка молока

Цена импорта молочных продуктов в Россию выросла на 41 копейку

Источник: The DairyNews

Dairy Index DIA на 13 февраля 2023 составил 35,56 руб/кг (без НДС, жир-3,6%, белок-3,0%), на 0,25% (+0,09 руб) выше прошлой недели и на 3,6% выше февраля 2022 года (+1,24 руб). Ключевым фактором роста индекса стало повышение цены импорта биржевых молочных продуктов, средневзвешенная цена на молоко в России также продолжила расти.

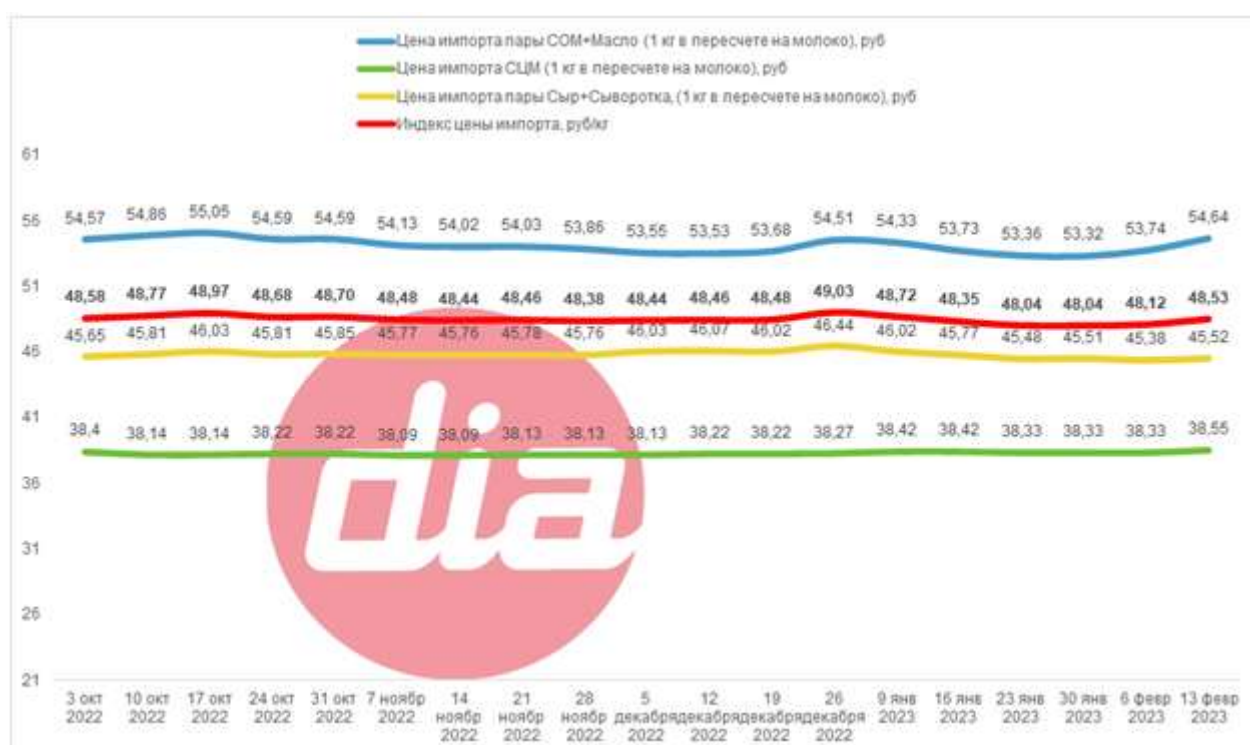
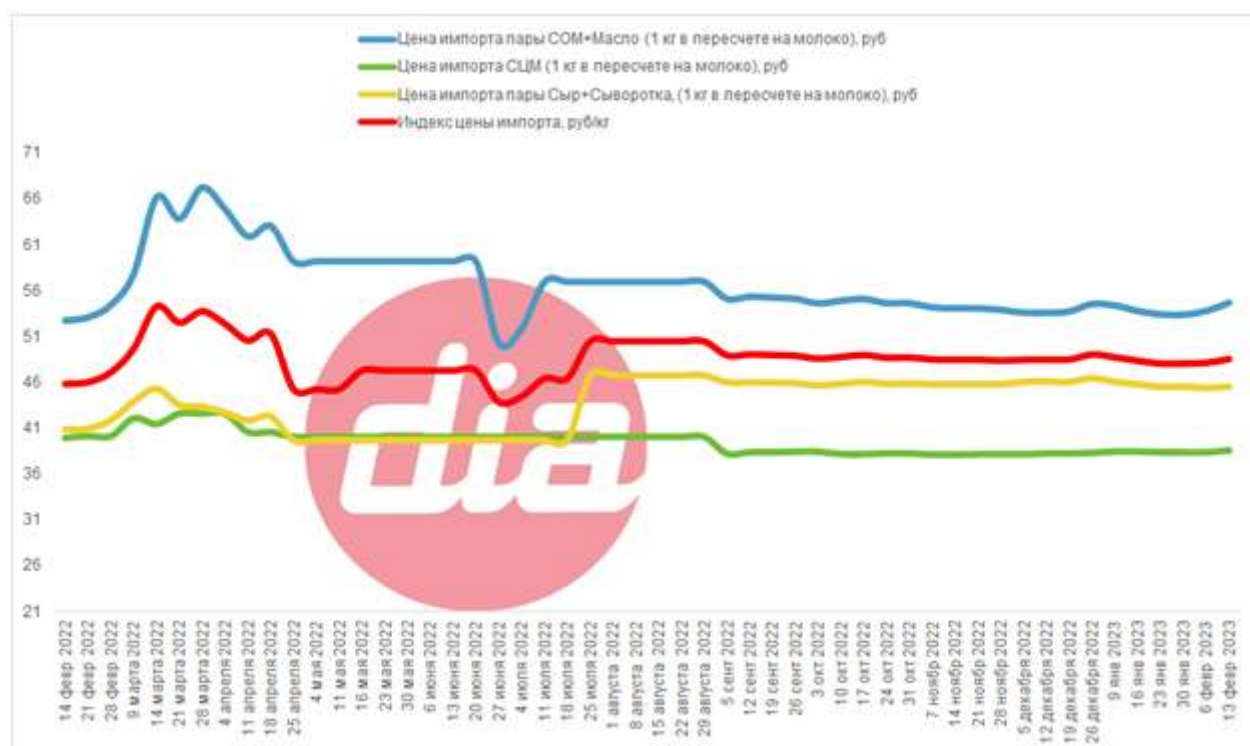


Средневзвешенная цена на сырое молоко в России с начала октября 2022 года выросла на 1,5% (+0,45 руб), цена импорта биржевых молочных продуктов снизилась на 0,1% (-0,05 руб). Dairy Index DIA по сравнению с началом октября 2022 года вырос на 1,05% (+0,37 руб).

По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России на 13 февраля 2023 года составила 32,47 руб/кг, на 0,03% выше прошлой недели и на 9,5% выше февраля 2022 года. Рост цен на молоко наблюдался в Вологодской области, Алтайском крае и Республике Татарстан. Снизилась цена на молоко в Ленинградской области.

Напомним, что для получения доступа к информации о ценах на сырое молоко во всех регионах России, пользователям необходимо пройти регистрацию на странице Index DIA и вносить актуальные данные о цене сырое молоко: <http://www.dairynews.ru/company/country/russia/index/>

Индекс цены импорта вырос на 0,85% (+0,41 руб) до 48,53 руб/кг, по сравнению с серединой февраля 2022 показатель выше на 5,9%. Цена импорта пары СОМ+Масло составила 54,64 руб/кг (1 кг в пересчете на молоко), на 1,7% выше прошлой недели и на 0,13% выше начала октября 2022 года. Цена импорта пары Сыр+Сыворотка составила 45,52 руб/кг, на 0,3% выше прошлой недели и на 0,3% ниже начала октября 2022 года. Цена импорта СЦМ составила 38,55 руб/кг, на 0,6% выше прошлой недели и на 0,4% выше начала октября 2022 года.



Новый показатель Dairy Index DIA будет опубликован 20 февраля 2023.

Центр запустил мобильное приложение MILK PRICE INDEX DIA для iOS и Android. Теперь вы можете установить мобильное приложение MILK PRICE INDEX DIA по следующим ссылкам:

В App Store:

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

В Google play:

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

Dairy Index DIA

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

Метод применяется для оценки незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения регулярного дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого при выращивании кормов;
- определение доли дохода, приходящегося на земельный участок;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого правом аренды.

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

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

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

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

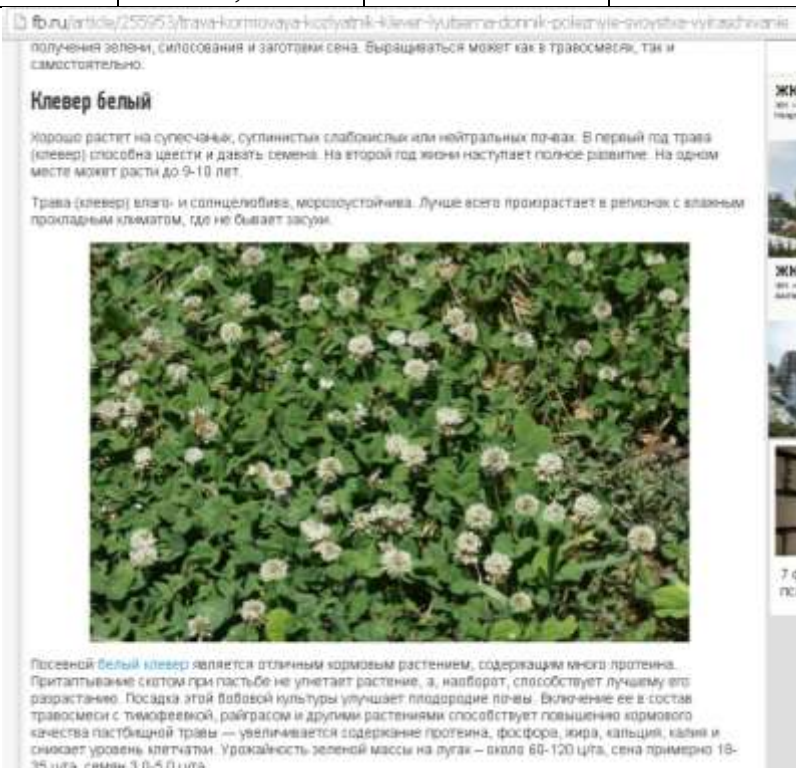
- осуществляется загонный или порционный выпас;
- выполняется улучшение травостоя;
- осуществляется пастбищеоборот.

Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмоскowie и ближайших областях²).

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 5

1	2	3	4	5	6	7
Наименование товарной продукции	Площадь, га	Урожайность, ц/га	Коэффициент перевода в к.е.	Выход кормов, центнеров к.е. (3*4)	Затраты кормов на 1 ц молока, (расчет приведен ниже таблицы) к.е.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц (5/6)
Зеленая масса на лугах	1	60	0,2	18	0,74	16,22



Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц и он составляет: 28,6
 Надой молока на одну корову, кг: 3893 кг или 38,93, ц.
 Затраты кормов на 1 ц молока составляет: $28,6 / 38,93 = 0,74$

По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России на 13 февраля 2023 года составила 32,47 руб/кг, на 0,03% выше прошлой недели и на 9,5% выше февраля 2022 года

https://dairynews.today/news/tsena-importa-molochnykh-produktov11-v-rossiyu-vyros.html

Начальная страница Задание_МБП.docx - ...

По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко в России на 13 февраля 2023 года составила 32,47 руб/кг, на 0,03% выше прошлой недели и на 9,5% выше февраля 2022 года. Рост цен на молоко наблюдался в Вологодской области, Алтайском крае и Республике

Подробнее читайте на © DairyNews.today <https://dairynews.today/news/tsena-importa-molochnykh-produktov11-v-rossiyu-vyros.html>

Реализационная Цена 32,47 руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 3247 руб.

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

в феврале 2023 года реализационную цену принимаем 3237 ц,руб.

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

Таблица 6

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	3247	16,22	52 666,34

Таблица 7 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	52666,34	0,276	14535,91

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 14535,91 руб. или 1,453591руб/м2.

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

В настоящем отчете ставка капитализации была принята исходя из безрисковой ставки на дату оценки, т.е. наиболее надежная доходность, которую может получить инвестор на свой

капитал при заданных периоде получения дохода и сумме инвестиции – как правило, это минимально возможная доходность.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 11,86% http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

Date	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
10.02.2022	7,21	7,32	7,45	7,58	8,10	8,58	9,48	10,15	10,78	11,30	11,87	11,86
09.02.2022	7,20	7,31	7,42	7,54	8,05	8,56	9,46	10,13	10,73	11,25	11,46	11,72
08.02.2022	7,20	7,30	7,41	7,53	8,02	8,49	9,40	10,09	10,72	11,25	11,53	11,82

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 9% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 11,86\% + 9\% = 20,86\%$, то есть 0,2086

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

Таблица 8

№	Название риска	Степень риска в %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные и др. ЧС									+	
2	Инфляции								+		
3	Законодательный									+	
4	Ухуд. общей эк. ситуац.										+
5	Бизнес – риск										+
6	Риск управлен. Недвиж.										+
7	Физические параметры							+			
	Количество наблюдений							1	1	2	3
	Взвешенный итог							7	8	18	30
	Σ взвешенных итогов	63									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	9%									

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

$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / K_k = 1,453591 \text{ руб./м2 в год} / 0,2086 = 6,97 \text{ руб/м2}$

Полученные результаты справедливой стоимости

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 10 000 рублей

В том числе:

Таблица 9

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка, руб. , без учета НДС округленно
50:27:0030703:1195	Матвеевское	1 370 +/-65	6,97	9 548,90	10 000
ИТОГО				9 548,90	10 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 10.

Таблица 10

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	10 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий⁸. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 11:

Таблица 11

⁸ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

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

Таблица 12

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

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельных участков, справедливая стоимость одного земельного участка с учетом округления составляет:

10 000

(Десять тысяч рублей) , без учета НДС⁹

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.

⁹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях 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 обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может

быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента

сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение

Данные для расчета стоимости земельного участка доходным подходом (методом капитализации)



15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ (в хозяйствах всех категорий)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Всё корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,8
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,6
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в хозяйствах всех категорий, килограммов)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3851	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	305
Средней годовой настриг шерсти с одной овцы (в физическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	121	114	128	144	149	147	146
свиней	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Регламенту предоставления и
рассмотрения документов для
предоставления в 2010 году субсидий
из областного бюджета в целях
компенсации ущерба
сельскохозяйственным
товариществам, вызванного
гибелью посевных
сельскохозяйственных растений в
результате засухи, на приобретение для
покрытия недостатка кормов для
сельскохозяйственных животных

1 КОЭФФИЦИЕНТЫ перевода кормов в кормовые единицы

№ п.п.	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма:	X
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тriticale (озимый, яровой)	1,03
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горч	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зернобобовые	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на силос)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,22
4.	Сено	0,47
5.	Сенаж	0,3
6.	Зерносенная	0,35
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Комбикорм	1,0
11.	Патока	0,76
12.	Сухая барда	0,96

Источник определения доли земельного участка

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



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

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

Перевод с английского В. А. Санино



Деловые книги
Бизнес-книжки
2007

Платежные и торговые агенты могут представлять свою деятельность «большими буквами», потому как соотносят ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если количество показаний явно указывает предположениям владельца, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «меньшей полезности». Не стоит оценивать любой метраж стандартным мерным.

Плюс к этому можно отметить, что в некоторых из этих исследований

ны и их личные дела. Однако, чтобы не допустить, чтобы эти люди, имеющие право на участие в выборах, были лишены возможности высказаться, необходимо было изменить структуру избирательного процесса. В тех случаях, когда речь шла о выборах кандидата в футбольный клуб, выдвигались свои кандидатуры. Избиратели же сами обрабатывали эту информацию, а не по той цене, за которую рассчитывали на них.

Размер земельного участка и обременения здания

Во многих случаях общность участия со стороны на 30-70% со-
ответствует стоимости акции, в пределах которой находится акция. Если
каждый из сторон и размер акционерного участия или других акционер-
ных интересов, то стоимость участия (или любой стороны) на акцию
на тысячу долларов по сравнению с другими предложениями.

судами на деньги-прибыль (проценты и пр. и др.). Оба варианта признаны неэтичными (незаконными) российским законом. В то же время данный принцип применяется на практике по цене 289 тыс. долларов, а другой — по цене 390 тыс. долларов. Если вы действительно приобрели эту танковую собственность, предоставляя за 289 тыс. долларов возможность вы более привлекательны. Но в действительности предоставление за 390 тыс. долларов танк в себе «скрытой ценности». Что это означает? А тут, по крайней мере (и не только!) этой собственности предоставляется возможность «стремительно» доводителей, чистотой ракетной системы единицы.

[illegible]

тено (бассейны, тепличные корни, рыбные и парковые посадки) и т.п. (различные места и особенности дачны

ИЗДАНИЕ СООБЩАЕТСЯ

[illegible]

Кроме этого, выставлению цены будет несколько препятствий, но первое было адаптировано для использования в данном здании (за консультацией с квалифицированным это был движимое имущество, со ссылкой на с. 117(1) п. 1).

[illegible]

Иногда неопытней и расхожим. Считалось, что лучше всего, что продавец знает о товаре, а что останется на память о том, что продавец знает о товаре, а что останется на память о том, что продавец знает о товаре.

Указатель права и отпущения

«Это моя частная собственность. Что хочу, то и делаю». Были еще и те, когда ограничению подвергались, например, жалованья, пенсии, выплаты, премии, авторские, акцентные и многие другие доходы, были и так уж насилие. Тогда такие пламенные акцентисты отпугивали, считаясь с собой, но что-то и делали. Но не считаясь, соответственно свободу, но что-то и делали. Но не считаясь,

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

Базовая кафедра «Управление проектами и программами Capital Group»

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

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

8 апреля 2022 года

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

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

April 8, 2022

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

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

Рецензент д-р техн. наук А. В. Цветков

Редакционная коллегия:

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

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

Материалы публикуются в авторской редакции

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

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

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

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

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

Список литературы

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

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

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

ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ИХ ОЦЕНКА ОТНОСИТЕЛЬНО ЭТАЛОННЫХ ВЕЛИЧИН

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

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

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

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

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

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

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

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

Особенности решаемого вопроса

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Предлагаемое решение

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

Для сельскохозяйственных земель распределение ресурсов представлено в табл. 1.

Таблица 1

Распределение долей элементов модели для сельхозугодий

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Список литературы

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ





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. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 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. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 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; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.


М.П.
«11» марта 2022г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


«11» марта 2022г.

(Светлаков В.И.)

ПОЛИС № 022-073-008791/22

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 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, стандартное и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартное и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартное и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

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

(подпись) М.П.
«08» сентября 2022г.
(Милорадова Т.М.)

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

Страхователь:

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

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022817-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ», Москва 2014 г. - 64 12 14 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полномочное орган регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.02.2022г.			
Кадастровый номер:	50:27:0030703:1195		
Номер кадастрового квартала:	50:27:0030703		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.07.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Российская Федерация, Подольский район, с/п Лаговское, д. Матвеевское		
Площадь, м²:	1370 +/- 65		
Кадастровая стоимость, руб.:	803833,8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Ларин Андрей Константинович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", 7718581523		

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Копия выписки



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
16.02.2022г.		
Кадастровый номер: 50:27:0030703:1195		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

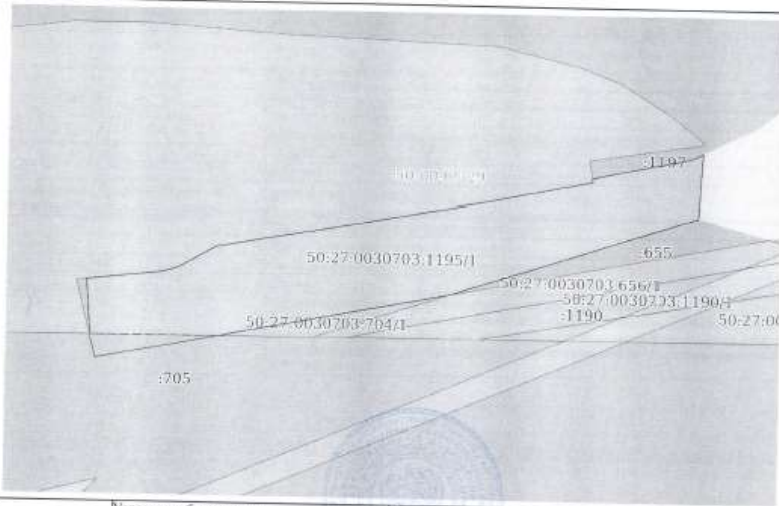


полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

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

Раздел 3 - Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
16.02.2022г.		
Кадастровый номер: 50:27:0030703:1195		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:700		
Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

