

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



Отчет №3 – 11/07-24
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ

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

Дата оценки:
15 июля 2024 года
Дата составления отчета:
16 июля 2024 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2024

Сопроводительное письмо

16 июля 2024 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №849 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости земельных участков, находящихся по адресу Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское ,которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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 включения в состав активов фонда, частей земельных участков полученных в результате раздела. В целях исполнения Распоряжения №823-р от 04.04.2024 года об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1».

Дата оценки: 15 июля 2024 г.

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

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0000000:135511 площадью 1849 +/- 75 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: 7.2 Автомобильный транспорт, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск. 1.2. Земельный участок площадью 25 601 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск. Земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0000000:135511 и оставшийся земельный участок общей
---	---

	площадью 25 601 кв. м., образованы путем раздела из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:134584, принадлежащего Правообладателю на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г..
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: 1) №50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 года Правообладатель: ЗПИФ рентный «Перспектива» Общая долевая собственность на вновь образуемые земельные участки еще не зарегистрирована.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости с целью включения в состав активов фонда, частей земельных участков полученных в результате раздела. В целях исполнения Распоряжения №823-р от 04.04.2024 года об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы с целью включения в состав активов фонда, частей земельных участков полученных в результате раздела. В целях исполнения Распоряжения №823-р от 04.04.2024 года об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1»
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 №849 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	3 – 11/07-24
Дата оценки	15 июля 2024 года
Дата составления отчета	16 июля 2024 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	180 800 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	180 800 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 профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к

порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

- Зеленов Станислав Евгеньевич является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 009168. «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 Зеленову С.Е.

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 15 июля 2024 года составляет:

180 800

(Сто восемьдесят тысяч восемьсот рублей) , без учета НДС¹ В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Стоимость участка, руб. , без учета НДС округленно
-	Матвеевское	25 601	180 000
50:27:0000000:135511	Матвеевское	1849 +/- 75	800
Справедливая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:134584, принадлежащего Правообладателю на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г..			180 800

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

Оценщик - исполнитель

Зеленов Станислав Евгеньевич
Член РОО №009168

Генеральный Директор ЗАО ИКФ «КонС»

Светлаков Василий Иванович



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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	12
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	15
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,.....	16
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	16
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	17
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	25
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	82
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	93
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	106
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	108
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	110

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	1.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0000000:135511 площадью 1849 +/- 75 кв. м, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: 7.2 Автомобильный транспорт, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск. 1.2. Земельный участок площадью 25 601 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск. Земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0000000:135511 и оставшийся земельный участок общей площадью 25 601 кв. м., образованы путем раздела из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:134584, принадлежащего Правообладателю на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г..
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность: №50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 года Правообладатель: ЗПИФ рентный «Перспектива» Общая долевая собственность на вновь образуемые земельные участки еще не зарегистрирована.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Общая долевая собственность: №50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 года Правообладатель: ЗПИФ рентный «Перспектива» Общая долевая собственность на вновь образуемые земельные участки еще не зарегистрирована. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: №50:27:0000000:134584-50/215/2022-2 от 16.02.2022 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523 Доверительное управление на вновь образуемые земельные участки еще не зарегистрирована.
Обладатель оцениваемых	ЗПИФ рентный «Перспектива»

прав:	
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости с целью включения в состав активов фонда, частей земельных участков полученных в результате раздела. В целях исполнения Распоряжения №823-р от 04.04.2024 года об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы с целью включения в состав активов фонда, частей земельных участков полученных в результате раздела. В целях исполнения Распоряжения №823-р от 04.04.2024 года об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1»
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)	15 июля 2024 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,	1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.05.2024г. №

предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	КУВИ-001/2024-142705619 (копия) 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528 3) Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е №823-р от 04.04.2024 года об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги(с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1» 4)Соглашение № УПТ-2024-820 об изъятии недвижимости для государственных нужд от 15 июля 2024 г.
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, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты
Специальные допущения , иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	Земельные участки участвуют в севообороте. Локальное окружение объектов земли сельскохозяйственного назначения.
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	Не предусмотрены

оценке:	
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: 301018102000000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков	<u>Зеленев Станислав Евгеньевич</u> – стаж работы в области оценки 11 лет; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 01.07.2013 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326
Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	Базовое образование высшее; Федеральное Государственное Автономное Образовательное Учреждение Высшего Профессионального Образования «Национальный Исследовательский Ядерный Университет «МИФИ» КТ №73156 от 18 июня 2013 года Профессиональная переподготовка: диплом Серия ПП-П №040967 МАОК: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №027638-3 от 10 августа 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 10.08.2024 г..

	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №027637-2 от 10 августа 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 10.08.2024 г.. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №027636-1 от 10 августа 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 10.08.2024 г.. Телефон:8-963-678-89-81 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Зеленев Станислав Евгеньевич</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 009168. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0002622 от 22.08.2020 г. Регистрационный номер в реестре №009168 от 12.09.2014 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Зеленева Станислава Евгеньевича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 200/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 01 сентября 2023 г. по 31 августа 2024 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) 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 ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 246/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2023 г. по 01 октября 2024 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.sforoo.ru.

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142705619 (копия)

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528

3) Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е №823-р от 04.04.2024 года об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги(с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1»

4)Соглашение № УПТ-2024-820 об изъятии недвижимости для государственных нужд от 15 июля 2024 г.

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

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

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

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются 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

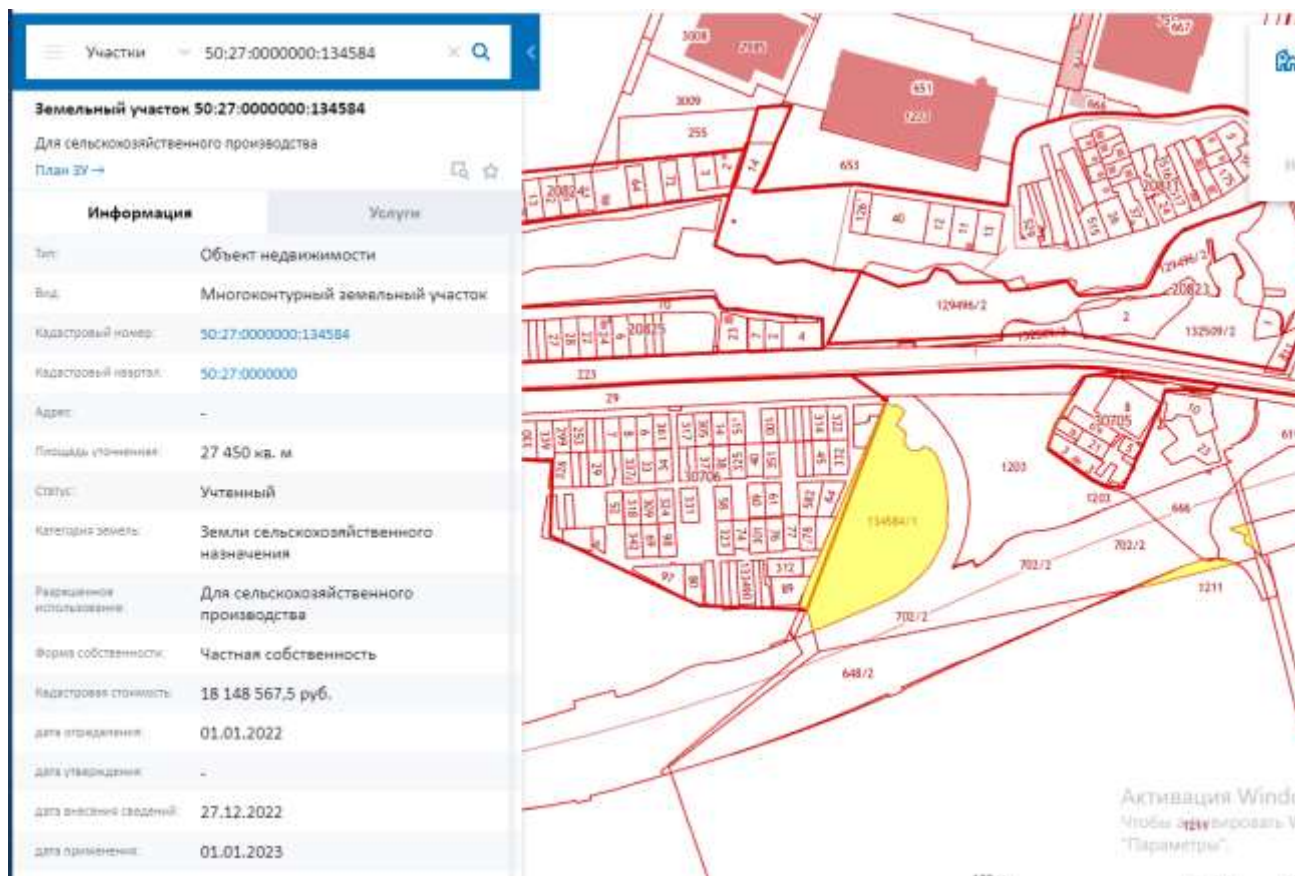
Описание земельных участков для сельскохозяйственного производства

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 ЕГРН
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	Земельный участок площадью 25 601 кв. м, образован путем раздела из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:134584, принадлежащего Правообладателю на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г..№ 50:27:0000000:134584+/-174 площадью 27450 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 ЕГРН
Собственник объекта оценки	ЗПИФ рентный «Перспектива».	Выписка из ЕГРН
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.





Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	7.2 Автомобильный транспорт	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0000000:134584 площадью 1849 +/- 75 кв. м	Выписка из ЕГРН
Адрес (местоположение) объектов оценки	Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск	Выписка из ЕГРН
Собственник объекта оценки	Нет данных	Выписка из ЕГРН
Характеристика объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкает к трассе А-107	- данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru
Удаленность от МКАД	Около 30 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области

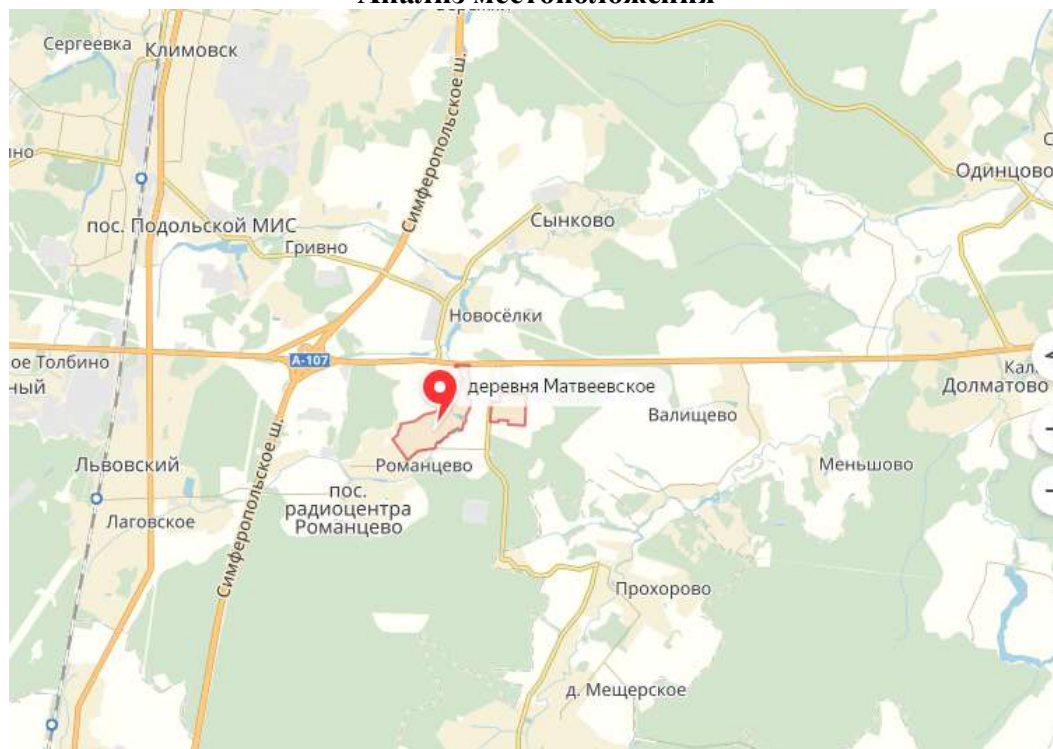
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	Карта Московской области
Наличие коммуникаций	Нет	данные заказчика
Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком не проведен визуальный осмотр объекта оценки с дополнительными замерами.	
Текущее использование		
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. Классификатор ВРИ ЗУ: Код земельного участка: 7.2 Автомобильный транспорт Классификатор ВРИ ЗУ 2021. 7.2 Автомобильный транспорт Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 - 7.2.1 Размещение автомобильных дорог - 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров - 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования Участки будут использоваться для организации подъездных путей к другим участкам.. Согласно задания на оценку, а так же на основании разрешенного использования. Земельные участки используются для проезда к другим участкам. На основании публичной кадастровой карте в районе расположения объекта оценки находятся земельные участки сельскохозяйственного назначения. Статья 262. Земельные участки общего пользования. Доступ на земельный участок Комментарий к статье 262 1. Земельные участки общего пользования образуются в составе территориальных зон (см. коммент. к ст. 260) как "территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами. Территории общего пользования в городах и сельских поселениях предназначены для удовлетворения общественных интересов населения. Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления" (ст. 40 Градостроительного кодекса). Земельные участки общего пользования могут создаваться также в групповых интересах в таких некоммерческих объединениях граждан, как садоводческие, огороднические и дачные (Закон о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан). С этой целью члены садоводческого, огороднического и дачного потребительского кооператива могут объединить паевые взносы, чтобы создать имущество общего пользования, находящееся в кооперативной собственности юридического лица. Часть		

такого рода имущества может выделяться в неделимый фонд (ст. 4 названного Закона). В их числе - земельный участок.

Земельные участки общего пользования, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, в городских и сельских поселениях, создаваемые в общественных интересах органами местного самоуправления с учетом местных условий, в отличие от корпоративных земельных участков общего пользования, как правило, открыты для общего доступа. Хотя могут быть выделены подзоны, где градостроительным регламентом устанавливаются особенности использования территорий, связанные с земельным законодательством (см. коммент. к ст. 260), законодательством об охране окружающей среды (Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" - СЗ РФ, 2002, N 2, ст. 133) и законодательством об охране памятников истории и культуры (Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" - СЗ РФ, 2002, N 26, ст. 2519) (далее - Закон об объектах культурного наследия).

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 для организации автомобильных дорог.

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,

сгородским 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. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

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

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

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

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

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

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

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 сенных 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 О 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 Май 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+4,5% г/г** после **+4,4% г/г** в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до **+10,9%** после **+8,1%** в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до **+1,9% м/м SA** после роста на **+0,3% м/м SA** в апреле.

По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+5,0% г/г**.

2. **Промышленное производство** в мае ускорилось до **+5,3% г/г** после **+3,9% г/г** в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до **+12,1%** после **+9,0%** месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до **+2,0% м/м SA** после **+0,0% м/м SA** в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на **+5,2% г/г**.

3. **Обрабатывающая промышленность** в мае также показала ускорение роста: **+9,1% г/г** после **+8,3% г/г** месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – **+22,1%** после **+16,6%** ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил **+2,2% м/м SA** после **+0,9% м/м SA** в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,8% г/г**.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2024 года».

4. Рост **объёма строительных работ** в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до **+7,0% г/г** после **+4,5% г/г** в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до **+23,0%** после **+7,6%** месяцем ранее. За январь–май 2024 года объём строительных работ увеличился на **+4,6% г/г**.

5. Объём **оптовой торговли** в мае вырос на **+11,1% г/г** (**+12,6% г/г** в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до **+26,2%** после **+17,2%** месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на **+12,3% г/г**.

6. Рост выпуска продукции **сельского хозяйства** в мае составил **+1,0% г/г** после роста на **+1,4% г/г** в апреле (к уровню двухлетней давности рост на **+2,1%** после **+2,7%** месяцем ранее). За январь–май 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на **+1,2% г/г**.

7. В мае 2024 года улучшилась динамика **грузооборота транспорта**: **-0,2% г/г** после **-1,8% г/г** в апреле, к уровню двухлетней давности – до **-4,1%** (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил **-0,2% г/г**.

Ускорился в мае рост грузооборота на **воздушном транспорте** (**+11,4% г/г** после **+3,1%** в апреле), и сохранились высокие темпы роста по **автомобильному транспорту** (**+10,7% г/г** после **+10,8% г/г** в апреле).

8. **Потребительская активность** в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на **+6,6% г/г** в реальном выражении после **+7,3% г/г** в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до **+18,5%** после **+17,0%** ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на **+0,4% м/м SA**. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил **+7,8% г/г**.

Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на **+7,5% г/г** в реальном выражении после **+8,2% г/г** в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до **+19,6%** после **+18,2%** месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на **+0,4% м/м SA**. За январь–май 2024 года показатель вырос на **+9,3% г/г**.

Платные услуги населению в мае также выросли на **+4,3% г/г** после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до **+13,0%** после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил **+0,4% м/м SA**. За январь–май текущего года объём платных услуг населению вырос на **+4,0% г/г**.

Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на **+4,0% г/г** после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на **+30,2%** после +26,2%. С исключением сезонного фактора **+0,2% м/м SA**. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на **+5,1% г/г**.

9. Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – **2,6%** от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%.

Рост заработной платы в апреле 2024 года *(по последней оперативной информации)* **в номинальном выражении** составил **+17,0% г/г** после +21,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+8,5% г/г** после +12,9% г/г, а её размер составил **83 875 рублей**.

За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил **+19,0% г/г**, реальной заработной платы – **+10,5% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	5,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	1,2	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	4,6	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	12,3	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,8	6,6	7,3 ¹	8,5 ¹	8,5 ¹	9,8 ¹	7,2 ¹	8,0 ¹	10,5 ¹	12,6 ¹	10,7 ¹	-2,4 ¹	-3,3
Розничная торговля	9,3	7,5	8,2 ¹	10,4 ¹	10,8 ¹	11,7 ¹	8,6 ¹	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	4,0	4,3	4,9 ¹	3,6 ¹	2,3 ¹	4,6 ¹	4,0 ¹	6,9 ¹	6,7 ¹	7,9 ¹	7,6 ¹	5,2 ¹	5,0
Общественное питание	5,1	4,0	5,7 ¹	5,3 ¹	4,7 ¹	9,0 ¹	2,2 ¹	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	0,0	3,8	-2,6	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,2	-1,9	-2,5	-5,6	-5,0	-3,2	-8,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,5 ³	-	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	81 472 ²	-	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,0 ³	-	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4
млн чел.	75,7	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,2	76,1	75,9	76,0	76,0	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3
млн чел.	73,7	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,0	74,2	74,1	73,9	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7
млн чел.	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных

² В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.

³ Январь–апрель 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
добыча угля	2,1	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,8	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	3,7	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
пищевая промышленность	7,4	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	7,3	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	11,2	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-3,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	7,2	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	3,6	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	9,3	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	8,1	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	7,1	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,2	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,0	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	6,4	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	6,4	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	7,7	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	5,1	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Октябрь – ноябрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+5,0% г/г** (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности – на **+1,8%** (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил **+0,3% м/м SA** после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на **+3,2% г/г**, к уровню двухлетней давности на **+1,1%**.

2. Рост **промышленного производства** в октябре составил **+5,3% г/г** после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: **+3,6%** после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на **+0,2% м/м SA**, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до **+3,5% г/г** после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

3. В октябре выпуск **обрабатывающей промышленности** продолжил расти высокими темпами: **+9,5% г/г** после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (**+0,1% м/м SA**). К уровню двухлетней

давности: **+8,2%** в октябре после **+8,5%** в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до **+7,4% г/г** после **+7,1% г/г** за 9 месяцев 2023 г.

Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает **машиностроительный комплекс** (**+4,5 п.п.**). Вместе с **химическим** и **металлургическим** комплексами эти три сектора дают около **85%** совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в октябре вырос на **+28,2% г/г** после **+35,9% г/г** месяцем ранее (без учёта автопроизводства **+25,5% г/г** после **+31,8% г/г**). При этом в октябре, как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика во всех подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (**+31,4% г/г**), **электрооборудования** (**+25,4% г/г**), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (**+12,7% г/г**), **автопроизводство** (**+41,0% г/г**), **прочих транспортных средств** (**+27,7% г/г**). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса увеличил темпы до **+20,2%** после **+18,6%** месяцем ранее.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в октябре составила **+9,4% г/г** после **+11,6% г/г** (вклад в рост обрабатывающего сектора **+2,0 п.п.**). При этом возобновился рост **металлургического производства**: **+1,2% г/г** после **-0,1% г/г** месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в октябре в целом по комплексу превышение выпуска на **+10,6%** после **+11,1%** месяцем ранее.

3.3. Продолжилось ускорение роста выпуска химической промышленности: **+15,0% г/г** после **+14,7% г/г** (вклад в рост обрабатывающего сектора **+1,6 п.п.**). Наибольшую поддержку росту оказало **производство химических веществ и продуктов** (**+15,6% г/г** после **+15,1% г/г**). Улучшение темпов также и в **фармацевтической отрасли** – **+13,8% г/г** после **+12,8% г/г**. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в октябре превышен на **+8,6%** после **+13,1%** месяцем ранее.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс второй месяц находится в отрицательной зоне – в октябре **-1,9% г/г** после **-0,6% г/г**. К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила **-1,7%** после **+0,5%** месяцем ранее.

3.5. Пищевая промышленность в течение всего 2023 г. удерживает высокие темпы роста – в октябре **+4,2% г/г** после **+4,5% г/г** в сентябре. При этом существенно выросло производство **напитков** до **+4,4% г/г** после **-1,8% г/г** месяцем ранее. Динамика к уровню двухлетней давности в целом по комплексу также остаётся высокой: **+5,4%** после **+7,7%** месяцем ранее.

4. В октябре добывающий сектор продолжил улучшение динамики: **-0,1% г/г** после **-0,7% г/г** в сентябре, в том числе на фоне увеличения **добычи угля** (**+2,2% г/г** после **+2,1% г/г**). Рост также продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (**+6,3% г/г** после **+3,7% г/г** в сентябре).

С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на **+0,2% м/м SA**. К уровню двухлетней давности – небольшое улучшение динамики до **-2,1%** после **-2,3%** месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила **-1,1% г/г** – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Инвестиционная активность в 3 квартале 2023 г. оказалась **намного выше ожиданий**. Рост по полному кругу организаций: **+13,3% г/г** после **+12,6% г/г** кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности **+5,6% кв/кв SA** после **+6,3% кв/кв SA**. К уровню двухлетней давности также существенный рост (**+15,9%** после **+16,3** во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли **+10,0% г/г** (**+7,6% г/г** в I полугодии).

6. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в октябре составил **+3,2% г/г** после **+8,4% г/г** месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до **+12,2%** (**+11,4%** в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на **+0,5% м/м SA** после сокращения на **-2,2% м/м SA** в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил **+8,1% г/г** (**+8,8% г/г** за 9 месяцев 2023 г.).

7. В октябре рост объёмов **оптовой торговли** ускорился до **+25,5% г/г** после **+21,2% г/г** месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до **-4,0% (-6,9% в сентябре)**. С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на **+2,4% м/м SA** после **-1,4% м/м SA** в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на **+9,5% г/г** (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на **+7,7% г/г**).

8. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в октябре вырос на **+5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре)**. К уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: **+18,2% (+29,3% месяцем ранее)**. С устранением сезонности объёмы производства снизились на **-2,4% м/м SA** после значительного прироста в сентябре на **+12,1% м/м SA**. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на **+1,9% г/г** (за 9 месяцев на **+1,3% г/г**).

По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство **мяса (+2,0% г/г** после **+1,3% в сентябре)** и **молока (+2,0% г/г** после **+1,8% в сентябре)**. Производство **яиц** сократилось на **-1,3% г/г**, как и месяцем ранее.

9. В октябре **грузооборот транспорта** вырос на **+2,8% г/г** после роста на **+1,7% г/г** в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до **-3,8% (-5,1% месяцем ранее)**. С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на **+0,2% м/м SA** после сокращения на **-1,0% м/м SA** в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила **-0,8% г/г** (после **-1,2% г/г** за 9 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта в октябре **грузооборот** вырос на **+2,5% г/г** после роста на **+2,7% г/г** в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: **0,0%** после роста на **+0,7%** месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: **+0,1% м/м SA** после **-0,3% м/м SA** в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на **+2,5% г/г**, как и за 9 месяцев.

10. **Кредитования экономики (юр. лица + физ. лица)** в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на **+25,0% г/г** после **+25,4% г/г** в сентябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на **+2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре)**.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении замедлилось до **+25,6% г/г** после **+27,2% г/г** месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост – на **+1,9% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре)**.

Рублёвое **кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты)** ускорилось до **+23,8% г/г** после **+22,3% г/г** в сентябре. С исключением сезонности рост практически сохранился на уровне сентября: **+2,3% м/м SA** после **+2,4% м/м SA**.

11. **Потребительская активность** в октябре продолжила уверенно расти.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до **+10,7% г/г** в реальном выражении после **+10,0% г/г** месяцем ранее (**+3,3% к октябрю 2021 г.**). С исключением сезонности рост на **+1,1% м/м SA** после **+1,0% м/м SA** месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на **+5,3% г/г** в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в октябре вырос до **+12,7% г/г** в реальном выражении после **+12,2% г/г** в сентябре (**+1,2% к уровню октября 2021 г.**). С учётом сезонности рост на **+1,3% м/м SA** после **+1,2% м/м SA** месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил **+5,5% г/г** в реальном выражении.

Платные услуги населению в октябре были на **+5,1% г/г** выше уровня прошлого года в реальном выражении после **+4,4% г/г** в сентябре (**+7,6% к октябрю 2021 г.**). С исключением сезонного фактора: **+0,5% м/м SA** после **+0,3% м/м SA** месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил **+4,3% г/г**.

Оборот общественного питания в октябре ускорился до **+8,3% г/г** в реальном выражении после **+7,2% г/г** месяцем ранее (**+18,3% к октябрю 2021 г.**). С учётом сезонности рост на **+1,3% м/м SA** после **+0,6% м/м SA** в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на **+12,5% г/г** в реальном выражении.

12. По итогам октября **инфляция** составила **6,7% г/г** после **6,0% г/г** в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году **7,5% (на 20 ноября – 7,3% г/г)**. С начала

года по 27 ноября потребительские цены выросли на **6,7%**. **Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил **+13,5% г/г** (в сентябре +10,9% г/г). В целом по **промышленности** в октябре 2023 г. индекс вырос на **+21,6% г/г** после +16,7% г/г в сентябре.

13. После стабильной **ситуации на рынке труда** в течении последних трёх месяцев **безработица** в октябре вновь обновила исторический минимум и составила **2,9%** от рабочей силы.

В сентябре 2023 г. *(по последней оперативной информации)* **рост заработной платы в номинальном выражении** остался на высоком уровне и составил **+13,6% г/г** после +15,1% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+7,2% г/г** после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на **+13,2% г/г**, реальная – на **+7,4% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,2	5,0	5,5	5,6	5,5	5,2	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,9	5,5	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,1	3,2	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	9,5	25,5	22,9	21,2	23,8	24,8	12,9	-16,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,3	10,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,5	12,7	11,3	12,2	11,6	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,6	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	5,1	4,9	4,4	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,3	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,8	2,8	0,8	1,7	0,9	-0,1	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,5	2,5	2,7	2,7	1,5	3,9	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,8 ¹	-	13,3	-	-	-	12,6	6,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,8
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	5,5	6,69/ 7,54 ²	5,2	6,09	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	0,9	21,6	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-2,9	56,9	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	0,5	13,5	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ¹	-	8,7	7,2	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 ¹	-	14,3	13,6	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	4,9	-	-	-	5,4 ²	3,2 ²	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6 ¹	-	5,1	-	-	-	5,1 ³	4,6 ¹	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,6	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,7	2,6	2,6	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,7	73,8	73,7	73,8	73,8	73,5	-	71,8	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-23,2	-20,6	-19,6	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Микрономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.² В октябре / по состоянию на 27 ноября³ За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-октябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	2,2	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,5	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	-15,7	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	6,3	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,2	4,2	6,4	4,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	6,4	5,7	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	4,4	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табакные изделия	-4,9	-28,2	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-8,7	-22,6	-4,9	2,3
легкая промышленность	4,6	5,2	7,2	5,3	9,5	6,7	5,8	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,4	5,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	5,2	-0,9	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из нее	12,3	23,0	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,6	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,9	6,2	4,1	4,8	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	16,5
в т.ч.														
обработка древесины	-1,9	12,4	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
и производство изделий из нее	-2,4	0,0	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
бумага и бумажные изделия	0,0	10,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	3,3	-1,9	6,8	-0,6	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,9	0,9	-5,4	2,9	3,6
производство кокса и нефтепродуктов	5,4	15,0	11,2	14,7	9,2	9,7	7,8	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
химический комплекс	5,4	15,0	11,2	14,7	9,2	9,7	7,8	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	5,8	15,8	10,8	15,1	8,8	8,6	6,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-1,7	13,8	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	13,7	16,6	14,8	16,8	16,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-октябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,9	5,2	5,4	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,1	9,4	9,2	11,6	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,5	1,2	2,0	-0,1	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
золотые и металлические изделия	30,6	34,5	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,0	11,6
машиностроительный комплекс	22,9	26,2	37,9	35,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-6,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	34,1	31,4	42,7	33,5	54,2	42,8	38,8	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	25,4	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	5,4	12,7	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автомобильные, прицепы и полуприцепы	9,0	41,0	48,3	56,3	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,8
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	27,7	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	8,3	13,4	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,8	-6,3	6,9	4,3
в т.ч.														
мебель	24,1	45,7	41,6	38,6	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие золотые изделия	9,7	20,2	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	5,1	14,1	20,9	12,2	6,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	1,3	0,5	-3,0	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,0	3,6	3,4	0,3	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)															
Кредит экономике	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,8	17,8	17,8	15,4	12,5	18,8
Кредиты юридическим лицам	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Май 2024 года

1. Промышленное производство в мае ускорилось до **+5,3% г/г** после **+3,9% г/г** в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до **+12,1%** после **+9,0%** месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до **+2,0% м/м SA** после **+0,0% м/м SA** в апреле.

В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на **+5,2% г/г**.

2. Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: **+9,1% г/г** после **+8,3% г/г** месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – **+22,1%** после **+16,6%** ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил **+2,2% м/м SA** после **+0,9% м/м SA** в апреле.

В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,8% г/г**.

2.1. Одним из ключевых драйверов роста остаётся **машиностроительный комплекс**, который продолжает демонстрировать двузначные темпы роста. Так, в мае они составили **+13,3% г/г** после **+30,3% г/г** в апреле (*вклад в рост обрабатывающего сектора +2,1 п.п.*). Подобная динамика связана с резким скачком базы прошлого года. При этом к уровню двухлетней давности в мае в целом по комплексу выпуск увеличился на **+64,8%** против **+51,5%** в апреле.

Большинство подотраслей комплекса также сохранили высокие темпы прироста выпуска: рост в производстве **компьютерного и электронного оборудования** **+27,5% г/г**, в производстве **прочих транспортных средств и оборудования** **+20,9% г/г**, в производстве **электрооборудования** **+4,9% г/г**.

2.2. Заметное улучшение годовой динамики в мае и увеличение положительного вклада в рост обрабатывающего сектора в целом дал **металлургический комплекс**, выпуск которого ускорился до **+14,5% г/г** после **+6,8% г/г** в предыдущем месяце (*вклад в рост обрабатывающего сектора +3,0 п.п.*). К уровню двухлетней давности ускорение до **+32,4%** после **+19,8%** месяцем ранее. **2.3.** В **пищевой промышленности** в мае темпы роста составили **+6,6% г/г** после **+7,9% г/г** в апреле (*вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.*). При этом динамика **производства пищевых продуктов** сохранилась практически без изменений: **+7,9% г/г** после **+7,8% г/г**. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил **+14,3%** после **+12,9%** месяцем ранее.

2.4. В **химической промышленности** в мае темпы роста ускорились до **+5,7% г/г** после **+3,6% г/г** (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.*) в основном за счёт **производства лекарственных средств** (**+11,4% г/г** после околонулевой динамики апреля 2024 года). Также рост в производстве **химических веществ и продуктов** (**+5,1% г/г** после **+4,3% г/г**). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг **+14,7%** после **+8,7%** месяцем ранее.

2.5. Выпуск **деревообрабатывающего комплекса** в мае вырос на **+5,7% г/г** после **+7,3% г/г** в апреле (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.*). При этом сохранился

стабильный прирост выпуска к уровню двухлетней давности (+6,3% в мае после +2,9% месяцем ранее).

2.6. Положительный вклад в рост обрабатывающего сектора в мае внёс нефтеперерабатывающий комплекс (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.) – рост на +1,2% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее. Уровень двухлетней давности в целом по комплексу превышен на +7,9% после +10,3% в апреле.

3. Добывающий сектор в мае улучшил показатели до -0,3% г/г после -1,7% г/г в апреле. Так, **добыча металлических руд** выросла на +2,2% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. Заметно увеличилась добыча по категории **прочих полезных ископаемых** (прежде всего, полезных ископаемых, применяемых в строительстве) – в мае +5,9% г/г после -5,0% г/г в апреле.

К уровню двухлетней давности в целом по сектору в мае рост составил +1,1% после +0,8% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,0% м/м SA после -1,1% м/м SA.

За январь–май 2024 года производство в добывающем секторе выросло на +0,2% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь–май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
добыча угля	2,1	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,8	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	3,7	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
пищевая промышленность	7,4	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	7,3	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	11,2	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-3,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	7,2	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	3,6	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	9,3	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	8,1	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	7,1	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-8,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,2	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,0	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	6,4	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	6,4	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	7,7	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	5,1	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь–май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* с марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 25 июня по 1 июля 2024 года на потребительском рынке инфляция составила 0,66%.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен снизились до 0,19% при замедлении роста цен как на плодоовощную продукцию, так и на другие продукты питания.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,10%: возобновилось снижение цен на электро-и бытовые приборы.

В секторе услуг инфляция составила 5,90%, в основном, за счет индексации услуг ЖКХ (с 1 июля 2024 года).

Потребительская инфляция с 25 июня по 1 июля

1. За период с 25 июня по 1 июля 2024 года инфляция составила 0,66%.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,19%. На продукты питания за исключением овощей и фруктов рост цен замедлился до 0,09%. Ускорились удешевление свинины, снизились темпы роста цен на мясо птицы, говядину и баранину, а также молочную продукцию. Продолжили дешеветь яйца и макаронные и крупяные изделия. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился.

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,10% на фоне возобновления дефляции электро- и бытовых приборов (-0,02%). На легковые автомобили цены практически стабильны вторую неделю подряд (0,01%). Снизились цены на медикаменты (-0,02%) и одежду (-0,11%). На бензин и дизельное топливо цены изменились на 0,52% и 0,19% соответственно.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция составила 5,90%, в основном, за счет индексации тарифов жилищно-коммунальных услуг и изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (3,41%). На услуги санаториев темпы роста цен составили 1,47%, при этом на услуги гостиниц цены не изменились (0,00%). На наблюдаемые бытовые услуги темпы роста цен снизились до 0,12%.

Мировые рынки

5. В период с 25 июня по 1 июля на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,7% (снижение на -1,0% неделей ранее). В годовом выражении в июне продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения неделей ранее увеличились котировки на **пшеницу** в США (+5,3%) и Франции (+4,4%), а также **соевое масло** (+7,0%). Продолжили расти цены на **сахар-сырец** (+5,9%) и **белый сахар** (+4,3%). После стабилизации неделей ранее сократилась стоимость **пальмового масла** (-4,6%). Продолжили снижаться цены на **кукурузу** (-5,7%) и **говядину** (-0,6%). Стабилизировались котировки на **соевые бобы** и **свинину**.

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 2,2% (+2,2% неделей ранее) за счет снижения стоимости **удобрений – азотных** (-4,0%) и **смешанных** (-0,4%). В годовом выражении в июне удобрения подорожали на 12,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 2,1% (-1,0% неделей ранее) за счет увеличения стоимости **железной руды** (+3,9%), **металлолома** (+2,1%), **арматуры** (+1,0%) и **металлопроката** (+1,3%). В годовом выражении в июне цены на черные металлы сократились на 2,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 0,8% (стабилизация неделей ранее) в связи с увеличением стоимости **алюминия** (+0,8%), **меди** (+0,6%) и **никеля** (+1,1%). В годовом выражении в июне цены на цветные металлы выросли на 4,7% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 25 ИЮНЯ ПО 1 ИЮЛЯ (РОССТАТ)

	2024 год на 1 июл						2023 год
	г/г	с начала месяца	25 июн - 1 июл	18 - 24 июн	на 1 июля (с нач. года)	май (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	9,22	0,50	0,66	0,22	4,51	0,74	0,63
Продовольственные товары	10,03	0,03	0,19	0,25	4,01	0,41	0,49
- без плодоовощной продукции	8,57	0,01	0,09	0,15	3,14	0,60	0,31
- плодоовощная продукция	22,63	0,19	1,36	1,41	12,13	-0,83	1,77
Непродовольственные товары	7,08	0,01	0,10	0,15	2,28	0,46	0,91
- без бензина	6,98	0,01	0,04	0,11	2,15	0,46	0,72
- бензин автомобильный	7,81	0,07	0,52	0,41	3,18	0,51	2,19
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	12,65	5,60	5,90	0,30	10,00	1,13	0,51
	с начала месяца	25 июн - 1 июл		18 - 24 июн		май (м/м)	июль (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Баранина	0,02	0,14		0,28		5,35	0,99
Говядина	0,02	0,12		0,23		1,14	0,38
Куры	0,01	0,07		0,13		1,24	2,21
Свинина	-0,05	-0,32		-0,23		1,95	2,03
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	0,04	0,28		0,32		1,75	0,02
Мука	0,03	0,19		0,14		0,55	-0,37
Пшено	0,02	0,11		0,02		0,08	0,45
Крупа гречневая	-0,03	-0,19		-0,28		-0,83	-1,41
Рис	-0,03	-0,22		0,05		0,55	0,86
Прочие продовольственные товары							
Сахар	0,07	0,48		0,42		0,30	4,38
Масло подсолнечное	0,05	0,37		0,11		-0,20	-1,72
Соль	0,05	0,35		0,13		0,69	-0,05
Масло сливочное	0,03	0,21		0,29		1,11	-0,59
Чай	0,02	0,12		0,15		0,79	0,51
Молоко	0,01	0,04		0,03		0,62	-0,61
Рыба	0,01	0,04		0,24		0,27	0,97
Вермишель	0,00	0,03		0,01		0,08	-0,76
Яйца	-0,14	-0,99		-1,10		-5,02	1,62
Детское питание							
Смеси сухие молочные	0,03	0,22		0,34		0,26	0,47
Консервы овощные	0,02	0,17		0,23		0,74	-0,99
Консервы фруктово-ягодные	-0,01	-0,05		0,63		0,47	-0,33
Консервы мясные	-0,05	-0,35		0,63		-0,41	-0,75
Фруктово-овощная продукция							
Огурцы	0,88	6,29		3,19		-29,22	-16,88
Картофель	0,58	4,15		7,64		25,73	0,67
Яблоки	0,22	1,54		1,77		6,60	9,49
Капуста	0,19	1,31		-0,88		11,02	12,54
Морковь	0,08	0,59		1,37		21,44	-4,67
Лук	-0,07	-0,50		-0,97		18,26	-17,43
Томаты	-0,33	-2,32		-2,65		-18,49	-0,28
Отдельные непродовольственные товары							
Строительные материалы	0,16	1,14		0,96		1,15	0,88
Бензин	0,07	0,52		0,41		0,51	2,19
Автомобиль отечественный	0,00	0,00		0,00		3,56	1,51
Автомобиль иностранный	0,00	0,03		0,03		-0,09	1,40
Медикаменты	0,00	-0,02		-0,08		0,98	0,74
Отдельные услуги							
Регулируемые	8,59	8,59		0,01		0,34	0,33
Туристические	0,29	2,03		1,57		7,72	2,42
Бытовые	0,02	0,12		0,18		0,86	0,35

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 25 ИЮНЯ ПО 1 ИЮЛЯ

2024 г.										23/22
	с начала месяца	01.07.2024	25.06.2024	25 июн- 1 июл	18-24 июн	июнь (с нач. года)	июнь (г/г)	июнь (м/м)	май (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-13,0	217	206	5,3	-4,7	-6,0	-8,1	-7,0	15,3	-28,0
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-12,0	247	237	4,4	-3,0	0,7	-0,3	-1,3	17,2	-26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-8,8	160	170	-5,7	-3,6	-13,6	-28,5	-3,3	4,8	-18,4
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	8,2	586	562	4,3	4,3	-1,7	-16,9	1,1	-8,0	23,0
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	10,5	446	421	5,9	2,6	-1,7	-22,9	2,0	-8,7	27,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,9	421	421	0,0	0,4	-11,4	-17,4	-4,4	4,3	-8,0
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,1	1015	949	7,0	-1,6	-4,5	-21,3	-1,0	-4,4	-18,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-9,9	437	428	2,1	-1,0	-10,7	-15,6	-5,8	4,3	-25,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-1,9	1030	1080	-4,6	0,0	10,2	14,1	2,2	-5,0	-28,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,4	5674	5711	-0,6	-0,4	15,4	8,7	3,6	2,8	30,9
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	1967	1962	0,2	-4,1	31,2	1,7	-2,2	1,4	-17,1
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,4	-13,8
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	2,6	547	549	-0,4	1,1	-5,5	22,2	6,1	4,7	-29,4
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	7,5	303	315	-4,0	3,3	-4,9	1,8	9,7	-10,4	-44,5
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-4,5	114	110	3,9	-3,2	-16,6	2,9	-7,7	3,1	3,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	1,8	390	382	2,1	-0,4	-3,9	-0,7	0,4	-1,2	-11,4
Арматура (фьючерс LME), долл./т	1,0	579	573	1,0	-0,9	-3,6	-6,3	-0,9	-0,2	-14,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-1,6	525	519	1,3	0,3	-8,9	-4,4	-2,8	1,9	-15,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-5,2	2516	2496	0,8	0,7	5,5	14,5	-2,1	3,1	-15,8
Медь (фьючерс LME), долл./т	-4,1	9630	9571	0,6	-0,1	12,5	16,4	-4,5	6,8	-3,3
Никель (фьючерс LME), долл./т	-11,9	17357	17167	1,1	0,2	4,5	-16,9	-10,1	8,0	-17,3

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- ☐ новых квартир - на 14,4%,
- ☐ квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- ☐ индивидуальных домов – на 14,3%,
- ☐ земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- ☐ торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- ☐ административных помещений и зданий – на 7,1%,
- ☐ складских помещений и зданий – на 11,3%,

□ производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено **179 687** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **10 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной

рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне **волатильности рубля**, его **девальвации** и высокой **вероятности дефолта США** и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.06.2024 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

**Основные экономические и социальные показатели Московской области
О социальном и экономическом положении Московской области**

за январь-май 2024 года

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Май 2024 г.	В % к		Январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 г.	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	январь-май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	108,6	99,9	115,5	131,1 ²⁾	110,6 ²⁾	107,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 556,6	122,7	121,8	118,1	141,8 ²⁾	106,4 ²⁾	129,2 ²⁾
обрабатывающие производства	497 449,4	103,2	124,6	124,3	133,9 ²⁾	106,8 ²⁾	113,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	28 001,5	81,6	107,3	106,3	113,4 ²⁾	78,1 ²⁾	115,6 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 774,6	100,3	108,4	111,2	128,1 ²⁾	103,5 ²⁾	120,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	55 789,5	114,2	145,7	99,7	87,2 ³⁾	111,7 ³⁾	89,8 ³⁾

¹⁾ 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.

²⁾ Данные за 2023 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

окончание

	Май 2024 г.	В % к		Январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 г.	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к		январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г.
					маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	774,0	75,9	86,1	89,1	101,5	115,4	69,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	367 256,8	108,6	101,9	111,6	115,5	101,8	98,3
Оборот общественного питания, млн рублей	18 507,2	108,8	103,9	112,0	147,2	105,6	118,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	77 808,0	103,5	98,5	104,5	104,0	102,0	101,4
Индекс потребительских цен, %		107,3	101,2	107,0	105,3	100,8	108,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	7 097	50,2	95,8	49,5	64,7	93,0	77,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	93 479,5	118,5	98,4	120,4	115,1	100,6	112,7
реальная	x	111,0	98,0	112,5	109,7	99,99	103,2

¹⁾ Данные за апрель 2024 г., апрель 2024 г. к апрелю 2023 г., апрель 2024 г. к марту 2023 г., январь-апрель 2024 г. к январю-апрелю 2023 г. апрель 2023 г. к апрелю 2022 г., марту 2023 г., январь-апрель 2023 г. к январю-апрелю 2022 г.

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

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;

- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);

- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

- телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли запаса.

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

- общественно-деловая;

- производственная;

- инженерных и транспортных инфраструктур;

- рекреационная;

- сельскохозяйственного использования;

- специального назначения;

- военных объектов;

- иные территориальные зоны.

- жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая • застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и др. пункты общепита;

- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

- назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.

- недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения; -

земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда; - земли водного фонда;

- земли запаса.

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки являются: Земельный участок, 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.

Объектом оценки являются: Земельный участок, Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: 7.2 Автомобильный транспорт. Они относятся к землям общего пользования. Посредством данных земельных участков будет организован подъезд к основным земельным участкам. Основные земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

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

В первом квартале 2023 года самыми востребованными среди предпринимателей стали участки под сельское хозяйство в Лотошине, Рузе, Дмитрове, Шатуре и Шаховской. В среднем на один лот претендовали три человека, сообщили в комитете по конкурентной политике Московской области.

Всего с начала года через торги в регионе реализовали более 270 гектаров земли сельскохозяйственного назначения.

В Лотошине на один участок земли претендовали сразу пять человек. Итоговая арендная плата превысила стартовые значения в 20 раз.

«Предпринимательская деятельность позволяет развивать в Подмоскowie сельское хозяйство, создавать новые рабочие места и приобретать фермерскую продукцию у местных производителей», — сообщила министр по конкурентной политике региона Елена Волкова.

В Подмоскowie доступно более 30 участков общей площадью более 643 гектаров в 13 округах Подмоскovia. Ознакомиться с предложениями по аренде или продаже лотов можно на портале [ЕАСУЗ](#).

Ранее губернатор [Андрей Воробьев](#) рассказал о содействии бизнесу в [выходе на международный рынок](#). Он отметил, что Подмоскowie имеет достаточные связи, чтобы помочь предпринимателям наладить экспорт.

Источник: <https://360tv.ru/news/mosobl/stali-izvestny-samye-populjarnye-dlja-selskogo-hozjajstva-zemli-v-podmoskove-s-nachala-2023-goda>

Основные тенденции рынка, отмечаемые аналитиками, — замедление темпов роста и дефицит качественного предложения. При этом события 2022 года и последовавшая за ними турбулентность в большинстве отраслей экономики существенно изменили тренды, появившиеся за время пандемии и самоизоляции. Период бурного развития закончился, а спрос на загородном рынке смещается в сторону покупки именно земельных участков, а не готовых домов.

- **Московская область**

По информации с сайта cian.ru, средняя стоимость готового загородного дома в Московской области с 2020 по 2022 год выросла более чем на 60%. В связи с этим покупатели стали чаще интересоваться покупкой земельных участков под самостоятельное строительство. Однако предложение таких участков в Московском регионе сократилось на треть.

Специалисты отмечают, что в период ажиотажного спроса в 2020–2021 годах были распроданы практически все наиболее ликвидные готовые объекты. В связи с этим продавцы подняли цены и на земельные участки. За первые 6 месяцев 2021 года увеличение стоимости по наиболее престижным направлениям составило:

- на Рублево-Успенском шоссе — 15%;
- на Ильинском шоссе — 14,9%;
- на Новорижском шоссе — 12%.

Интересно, что цены на участки по традиционно более дешевым восточному и юго-восточному направлениям в это время, наоборот, снизились. В лидерах были Щелковское и Горьковское шоссе — 3 и 4% соответственно, а самые дешевые участки Подмоскovie на Егорьевском шоссе продавались в 30 раз дешевле, чем на Рублевке.

По данным анализа рынка, проведенного экспертами «ЦИАН.Аналитики», цены на земельные участки в Московской области в 2022 году росли с меньшей скоростью, хотя темпы их роста все равно были выше, чем у загородных домов, по которым во втором и третьем квартале наблюдается стагнация и сокращение спроса.

Доля желающих купить участок и начать собственное строительство выросла до 40%, хотя еще пару лет назад она стабильно держалась на уровне 30%. Во многом этому способствовало распространение льготной программы ипотеки на ИЖС, которая действует в РФ с декабря 2020 года, а также низкая ключевая ставка ЦБ РФ в 2021 году.

- **Коммерческая земля**

Тенденции, отмеченные выше, проявляются и при анализе рынка земельных участков коммерческого назначения. Так, в 2021 году в Московской области девелоперы приобрели более 1,4 тыс. га земли, более 90% которой будет отдано под организованное индивидуальное жилищное строительство.

Интерес коммерческих застройщиков вызывают также следующие объекты:

- технопарки;
- склады и логистические комплексы;
- помещения свободного назначения.

Классические бизнес-центры постепенно теряют популярность, так как пандемия довольно существенно изменила подход многих компаний к размещению своих сотрудников. Использование удаленных форматов работы, рост популярности коворкингов и развитие телекоммуникационных платформ привели к сокращению спроса на офисные помещения.

По итогам ценового анализа рынка отмечается существенный рост стоимости коммерческих земельных участков в 3 и 4 кварталах 2021 года. К концу 2022 года цены на их покупку и аренду снизились относительно пиковых значений на 25% и 20% соответственно, однако все равно остались на существенно более высоком уровне, чем в 2020 году.

Эксперты прогнозируют, что в ближайшие 5 лет цены будут относительно стабильными и в самом оптимистичном для рынка варианте вырастут не более чем на 10%.

- **Земли промышленного назначения**

Участки земли, выделенные под промышленные объекты, не так многочисленны и популярны. В целом этот рынок в последние годы развивается под действием тех же тенденций, что и остальные, хотя и имеет ряд особенностей:

- в крупных городах, как правило, до сих пор существует довольно много заброшенных территорий и промзон — бывших фабрик и заводов. Сейчас они постепенно выкупаются на вторичном рынке и переоформляются под жилую или коммерческую застройку;
- новые участки обычно покупаются в пригородной зоне, так как в городах организовать производство довольно сложно из-за экологических и транспортных ограничений;

- сезонность здесь полностью отсутствует, в отличие, например, от рынка земельных участков под ИЖС, где традиционно периодами наибольшей активности являются весна (февраль — апрель) и осень (сентябрь — ноябрь);
- наибольшим спросом пользуются участки на относительно недорогих южном и юго-восточном направлениях, однако очень важным фактором выбора является транспортная доступность.

События 2022 года обусловили появление новых трендов на этом рынке. В связи с необходимостью замещения импортной продукции ушедших из России брендов федеральные и региональные власти стимулируют открытие новых производств, отдавая для наиболее приоритетных проектов земли промышленного назначения в аренду без торгов. Так, в Москве с начала года под эти цели было выделено более 100 га площади. Предполагается, что на создаваемых предприятиях будет организовано более 9000 рабочих мест.

• Анализ рынка ИЖС

Наибольшей популярностью в 2022 году пользуются недорогие земельные участки без подряда, спрос на которые, по разным оценкам, вырос на 20–50%, что в сложившихся в настоящее время условиях вполне естественно:

- это наиболее доступный сегмент участков под ИЖС. Покупатель может самостоятельно выбирать проект и подрядчика;
- покупка земельного участка часто совершается в инвестиционных целях, при этом дом строится в течение нескольких сезонов;
- цены на стройматериалы стабилизировались, поэтому общий объем затрат на реализацию индивидуального строительства стал более прогнозируемым.

Однако строительство — это долгое и достаточно ответственное мероприятие, поэтому готовые дома по-прежнему востребованы. Процент потребителей из поколения Y (родившихся в 1984–2000 гг.) на рынке растет, а это зачастую люди, которые не хотят ждать и разбираться во всех тонкостях процесса. Специалисты отмечают значительный потенциал небольших и относительно недорогих загородных домов — перспектива получить все и сразу может стать весомым аргументом в пользу отказа от приобретения земельного участка, тем более что многие покупатели для оплаты загородного жилья продают квартиры, в которых жили до этого.

Лидеры по общей площади жилой застройки среди федеральных округов в 2021 году:

ЦФО — 14 357 м², доля ИЖС составила 49%;

ПФО — 10 636,5 м², 61%;

ЮФО — 5 276,2 м², 56%.

В среднем по России доля объектов индивидуальной жилой застройки в общем объеме жилого строительства в период с 2019 по 2021 г. выросла с 46 до 53%. Динамика этого показателя по некоторым регионам приведена в таблице ниже.

Доля индивидуальной жилой застройки в общем объеме введенного жилья по некоторым регионам России, 2019–2021 гг.

Регион	2019	2020	2021
Московская область	47%	48%	63%
Ленинградская область	37%	50%	67%
Свердловская область	39%	44%	47%
Тюменская область	30%	38%	43%
Ростовская область	52%	49%	55%
Новосибирская область	31%	25%	30%
Воронежская область	41%	49%	53%
Самарская область	49%	66%	58%
Челябинская область	45%	44%	60%
Курская область	62%	63%	56%

Калужская область	59%	75%	66%
Тульская область	62%	47%	60%
Волгоградская область	46%	45%	49%
Республика Крым	73%	75%	61%
Краснодарский край	43%	46%	52%

Источник: Росстат

Ожидаемо наибольший рост доли ИЖС произошел вблизи мегаполисов (Москва и Санкт-Петербург), а также других городов-миллионников (Краснодар, Воронеж, Екатеринбург, Волгоград и т. д.). Обращает на себя внимание также довольно сильное снижение этого показателя в Крыму при общем росте многоквартирного строительства в этом регионе на 40%. Эксперты объясняют это уменьшением количества выданных прав на объекты ИЖС, а также сокращением числа домов, построенных населением в рамках дачной амнистии. Другая причина — угроза дефицита воды в неблагоприятные по погодным условиям годы. Такой опасности прежде всего подвержены районы Симферополя, Алушты, Керчи, Феодосии и ряда других городов.

В целом аналитики [MegaResearch](https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov?ysclid=lep8mmfft7415766714) дают оптимистичный прогноз на дальнейшее развитие рынка земельных участков под ИЖС. Спрос на них по-прежнему высок, а появление новых технологий строительства и тренд на импортозамещение на рынке строительных материалов в перспективе могут привести к снижению стоимости загородных домов и еще большему росту их популярности.

Источник: https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov?ysclid=lep8mmfft7415766714

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

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

Дешевающий актив

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

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

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

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

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

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Заринова, 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 Заринова.

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.

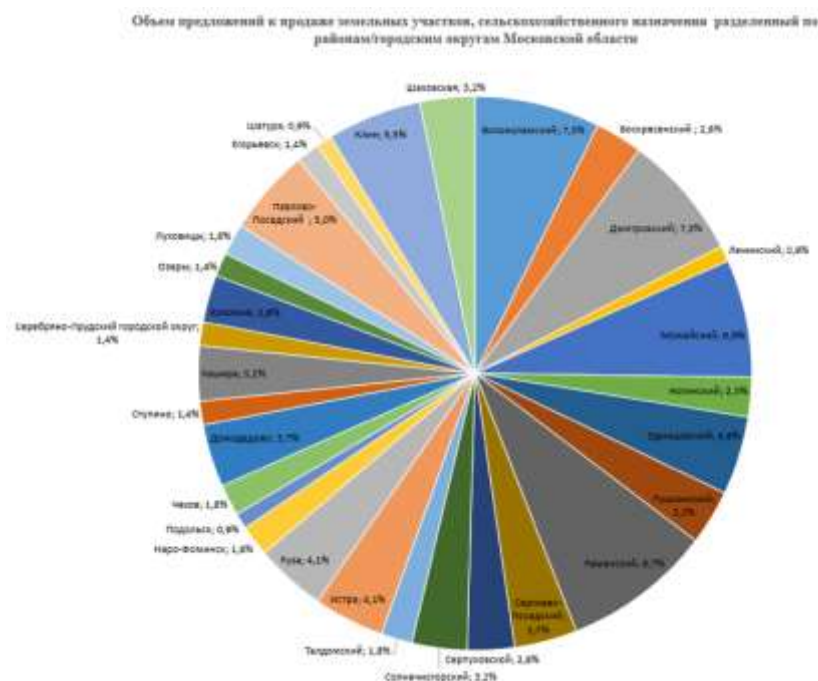
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается.

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.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

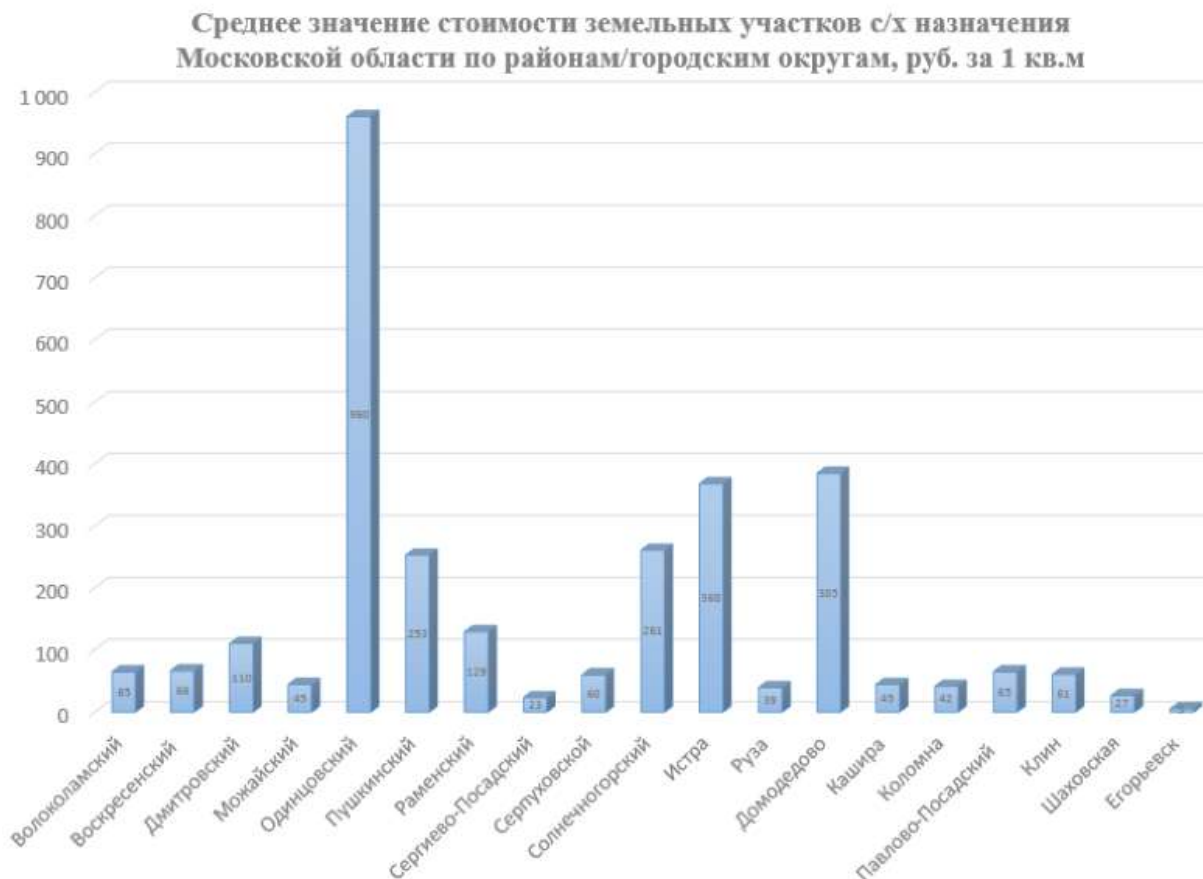


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ 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.	8 300	22 300	20 000	50 000	670 000
Цена предложения, рублей	17 500 000	20 000	23 000	3 000 000	134 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня	Московская область, Раменский район, село Михеево	Московская область, Чеховский район, деревня Солодовка	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское	Валищево симферопольское 38км
Описание	Хорошее расположение. Берег реки, первая линия. Прямой съезд с основной дороги поселка. Отличная транспортная доступность, скоростное шоссе. Близость всей инфраструктуры. Автобусное сообщение до Москвы, Подольска и ж/д станции Курского направления. Рядом лес, каскадные озера. Газ и электричество по границе участка. Подойдет для придорожного бизнеса или личной усадьбы. Возможность организации въезда с трех сторон. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 4204322.	Сдам в аренду земельный участок сельхоз назначения 63 км. от МКАД, площадью 2,23 га, в дер. Михеево, Раменского района. Вид разрешённого использования для сельхоз производства. Подъезд асфальт, граничит с деревней, свет, газ по границе, рядом лес, озеро. Граничит с деревней. 20000 за гектар в месяц. Кадастровый номер 50:23:0050445:56	Продаётся земельные участки по 2 га, рядом с дорогой. Назначение земли сельскохозяйственная..	Рядом с д. Меткомелино СХ-3. общей площадью, 6 Га. Виды разрешенного использования указаны в ГПЗУ: Можно организовать ферму Пчеловодство Рыбоводство Звероводство Птицеводство Животноводство Свиноводство и тд...	Валищево симферопольское 38км 67 га целевое: СХ фермерское "А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству коттеджных городков, баз отдыха, санаторий , фермерских хозяйств, детских лагерей , резиденций - усадеб , отельно - ресторанных комплексов от создания дизайн проекта до передачи ключей Заказчику! Окажем помощь в оформлении технических условий, разрешительной документации, подключении коммуникаций , организации строительства и ввода в эксплуатацию! У нас работают профессионалы архитекторы - дизайнеры и бригады строителей, что позволяет нам строить сверхсовременные элитные строения, полностью удовлетворяющие запросам наших клиентов. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдение сроков, установленных в договоре! По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram , WhatsApp, Viber !
Источник	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/295040443/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_22300_kvm_ploschadyu_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_mihevo_6908729579/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniy_a_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_moskovskaya_chehov_solodovka_12a_6919228301/	https://www.avito.ru/el_ektroizolyator/zemeln_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_1995155310	https://move.ru/objects/valischevo_6905363919/
Цена за 1 кв.м.. рублей	2 108,43	0,90	1,15	50	200

Наименование	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
Площадь, кв.м.	96 300	122 600	234 100	40 000	31 400
Цена предложения, рублей	1 000 000	1 700 000	1 300 000	2 700 000	2 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Чеховский район, Чехов	Московская область, Раменский район, деревня Дор	Чеховский р-н г. Чехов	Московская область, Раменский район, деревня Головино	Московская область, городской округ Подольск, Подольск
Описание	Продаётся земельный участок. В скором времени планируется строить школу, магазины и т.д. Без обременений. Свободная продажа.	Земельный участок для ведения личного хозяйства	Земельный участок в с/о Никоновское 39 квартал	Участок ровной формы 175х230. Категория земель: СХ-3 «Зона объектов сельскохозяйственного производства»: разрешено строить фермерский дом (административно-бытовое здание), производственные и хозяйственные постройки. Принят закон разрешающий (с 1 марта 2022 года) строить на сельхозземле жилой дом с пропиской (при условии ведения фермерской деятельности) Собственность от 2013года. Все документы готовы. Рядом с участком - деревня. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 4139856	Продаётся земельный участок в городе . Осмотр по договорённости.
Источник	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_96300_kv_m_ploschadyu_963_sotok_moskovskaya_chehov_sovetskaya_pl_689301783_9/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_122600_kv_m_ploschadyu_1226_sotok_moskovskaya_ramenskiy_dor_18a_6915754696/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_234100_kv_m_ploschadyu_2341_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikonovskoe_39_6904643293/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_40000_kv_m_ploschadyu_400_sotok_moskovskaya_ramenskiy_golovino_6906383617/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_31400_kv_m_ploschadyu_314_sotok_moskovskaya_podolsk_8_5-ya liniya_6915738248/
Цена за 1 кв.м.. рублей	10,38	20,77	5,55	67,50	63,69
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 0,90 до 2 108,43 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 – 2024, 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; передачи 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	5,47	6,63	7,81	8,99	10,18	11,38	12,58	13,79	15,01	16,23	17,46	18,69	19,92	21,16	22,41	23,65	24,90	26,16	27,41	28,67
	2	0,48	1,00	1,53	2,08	2,63	3,19	3,75	4,32	4,90	5,47	6,05	6,63	7,22	7,81	8,40	8,99	9,58	10,18	10,78	11,38	11,98	12,58	13,19	13,79
	3	0,31	0,65	1,00	1,35	1,72	2,08	2,45	2,82	3,19	3,57	3,94	4,32	4,70	5,09	5,47	5,86	6,24	6,63	7,02	7,41	7,81	8,20	8,59	8,99
	4	0,23	0,48	0,74	1,00	1,27	1,53	1,81	2,08	2,35	2,63	2,91	3,19	3,47	3,75	4,04	4,32	4,61	4,90	5,18	5,47	5,76	6,05	6,34	6,63
	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	2,97	3,19	3,42	3,64	3,87	4,09	4,32	4,55	4,78	5,01	5,24
	6	0,15	0,31	0,48	0,65	0,82	1,00	1,18	1,35	1,53	1,72	1,90	2,08	2,26	2,45	2,63	2,82	3,00	3,19	3,38	3,57	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	2,24	2,39	2,55	2,71	2,87	3,03	3,19	3,35	3,51	3,67
	8	0,11	0,23	0,35	0,48	0,61	0,74	0,87	1,00	1,13	1,27	1,40	1,53	1,67	1,81	1,94	2,08	2,22	2,35	2,49	2,63	2,77	2,91	3,05	3,19
	9	0,10	0,20	0,31	0,42	0,54	0,65	0,77	0,88	1,00	1,12	1,24	1,35	1,47	1,59	1,72	1,84	1,96	2,08	2,20	2,32	2,45	2,57	2,69	2,82
	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	0,43	0,53	0,62	0,71	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,39	1,49	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	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,35	1,44	1,53	1,62	1,72	1,81	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	1,25	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	0,51	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	0,35	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	0,42	0,48	0,54	0,59	0,65	0,71	0,77	0,82	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	0,13	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	0,43	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	0,28	0,33	0,37	0,41	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	0,35	0,40	0,44	0,48	0,52	0,57	0,61	0,65	0,69	0,74	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00

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

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

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

Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1	1,00	1,78	2,49	3,16	3,81	4,43	5,04	5,63	6,21	6,78	7,33	7,88	8,43	8,96	9,49	10,01	10,53	11,04	11,55	12,05	12,55	13,05	13,54	14,03
	2	0,56	1,00	1,40	1,78	2,14	2,49	2,83	3,16	3,49	3,81	4,12	4,43	4,74	5,04	5,34	5,63	5,92	6,21	6,49	6,78	7,06	7,33	7,61	7,88
	3	0,40	0,71	1,00	1,27	1,53	1,78	2,02	2,26	2,49	2,72	2,94	3,16	3,38	3,60	3,81	4,02	4,23	4,43	4,64	4,84	5,04	5,24	5,43	5,63
	4	0,32	0,56	0,79	1,00	1,20	1,40	1,59	1,78	1,96	2,14	2,32	2,49	2,66	2,83	3,00	3,16	3,33	3,49	3,65	3,81	3,97	4,12	4,28	4,43
	5	0,26	0,47	0,65	0,83	1,00	1,16	1,32	1,48	1,63	1,78	1,93	2,07	2,21	2,35	2,49	2,63	2,76	2,90	3,03	3,16	3,30	3,43	3,55	3,68
	6	0,23	0,40	0,56	0,71	0,86	1,00	1,14	1,27	1,40	1,53	1,65	1,78	1,90	2,02	2,14	2,26	2,38	2,49	2,61	2,72	2,83	2,94	3,05	3,16
	7	0,20	0,35	0,49	0,63	0,76	0,88	1,00	1,12	1,23	1,35	1,46	1,57	1,67	1,78	1,88	1,99	2,09	2,19	2,29	2,39	2,49	2,59	2,69	2,78
	8	0,18	0,32	0,44	0,56	0,68	0,79	0,89	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,59	1,69	1,78	1,87	1,96	2,05	2,14	2,23	2,32	2,41	2,49
	9	0,16	0,29	0,40	0,51	0,61	0,71	0,81	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,53	1,61	1,70	1,78	1,86	1,94	2,02	2,10	2,18	2,26
	10	0,15	0,26	0,37	0,47	0,56	0,65	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40	1,48	1,55	1,63	1,70	1,78	1,85	1,93	2,00	2,07
	11	0,14	0,24	0,34	0,43	0,52	0,60	0,69	0,77	0,85	0,92	1,00	1,07	1,15	1,22	1,29	1,37	1,44	1,51	1,57	1,64	1,71	1,78	1,85	1,91
	12	0,13	0,23	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,71	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27	1,34	1,40	1,47	1,53	1,59	1,65	1,72	1,78
	13	0,12	0,21	0,30	0,38	0,45	0,53	0,60	0,67	0,74	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,13	1,19	1,25	1,31	1,37	1,43	1,49	1,55	1,61	1,66
	14	0,11	0,20	0,28	0,35	0,43	0,49	0,56	0,63	0,69	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,29	1,35	1,40	1,46	1,51	1,57
	15	0,11	0,19	0,26	0,33	0,40	0,47	0,53	0,59	0,65	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,22	1,27	1,32	1,37	1,43	1,48
	16	0,10	0,18	0,25	0,32	0,38	0,44	0,50	0,56	0,62	0,68	0,73	0,79	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40
	17	0,09	0,17	0,24	0,30	0,36	0,42	0,48	0,53	0,59	0,64	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33
	18	0,09	0,16	0,23	0,29	0,34	0,40	0,46	0,51	0,56	0,61	0,66	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,23	1,27
	19	0,09	0,15	0,22	0,27	0,33	0,38	0,44	0,49	0,54	0,59	0,63	0,68	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,21
	20	0,08	0,15	0,21	0,26	0,32	0,37	0,42	0,47	0,52	0,56	0,61	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
	21	0,08	0,14	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,49	0,54	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	1,12
	22	0,08	0,14	0,19	0,24	0,29	0,34	0,39	0,43	0,48	0,52	0,56	0,60	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
	23	0,07	0,13	0,18	0,23	0,28	0,33	0,37	0,42	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04
	24	0,07	0,13	0,18	0,23	0,27	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,79	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,909	0,923	0,932	0,228	-	0,056
2.	Волгоград	Собств.	1	-	0,879	0,722	0,276	0,192	0,072
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,892	0,856	0,322	0,224	0,062
4.	Краснодар	Собств.	1	0,902	0,856	0,653	0,332	0,229	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,832	0,743	0,312	0,188	0,059
6.	Москва	Собств.	1	0,908	0,824	0,648	0,184	0,171	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,842	0,686	0,713	0,302	0,242	0,061
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,908	0,832	0,878	0,276	0,238	0,069
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,890	0,892	0,767	0,248	0,182	0,057
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,902	0,843	0,658	0,209	0,170	0,060
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,867	0,672	0,343	0,209	0,064
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,902	0,831	0,321	0,238	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,882	0,698	0,312	0,192	0,054
	Среднее по 2023 г.	Собств.	1,000	0,894	0,855	0,752	0,282	0,206	0,061
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 447 580*(Расстояние от центра) ^{-1,856}	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 208 751*(Расстояние от центра) ^{-0,918}	0,76	0,87	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 473 258*(Расстояние от центра) ^{-0,979}	0,87	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстояние от центра) ^{-0,936}	0,63	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 69 444*(Расстояние от центра) ^{-0,854}	0,93	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 49 620 *(Расстояние от центра) ^{-0,78}	0,86	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) ^{-1,417}	0,85	0,92	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1.	Торговое	РС = 57 948*(Расстояние от МКАД) ^{-0,86}	0,92	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 772*(Расстояние от МКАД) ^{-0,732}	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 662*(Расстояние от КАД) ^{-0,544}	0,73	0,85	руб./кв. м	км.	Высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,852}	0,90	0,95	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-2023 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, оснащённость транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2024 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.



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	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Расположение относительно автомагистралей	0,09
4	Передаваемые имущественные права	0,08
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Наличие газоснабжения на участке	0,06
7	Свободный подъезд	0,06
8	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,05
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,05
10	Инженерно-геологические условия	0,04
11	Асфальтирование участка	0,04

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,40
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
3	Расположение относительно красной линии	0,12
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,09
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,07
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Наличие электроснабжения на участке	0,12
5	Наличие газоснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,39
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Наличие газоснабжения на участке	0,08
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, механический состав и т.д.)	0,18
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
3	Передаваемые имущественные права	0,10
4	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,10
5	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,10
6	Агроклиматические условия	0,09
7	Рельеф	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

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

Так же данные: Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред.Лейфера Л.А.,

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

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

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94						
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74	1,78
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.



Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<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	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

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

Таблица 56. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<10	1,00	1,47	1,79							
	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		0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26
	90-110		0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
	110-130		0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13
	130-150		0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	150-170		0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
	>170		0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,55	1,75	1,90					
	50-100	0,77	1,00	1,18	1,34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80
	100-200	0,65	0,84	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52
	200-300	0,57	0,75	0,88	1,00	1,09	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35
	300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
	500-600		0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, г. Москва и Московской области

Таблица 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам⁴.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,33	1,56	1,75	1,89					
	50-100	0,75	1,00	1,18	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73
	100-200	0,64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,40	1,43	1,47
	200-300	0,57	0,76	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,31
	300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	600-700		0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
	800-900		0,58	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 3,5 до 1000 сот.



Таблица 58. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки					
<1	1,00	1,24	1,49	1,74	1,90
1-2,5	0,81	1,00	1,21	1,41	1,53
2,5-5	0,67	0,83	1,00	1,17	1,27
5-10	0,57	0,71	0,86	1,00	1,09
>10	0,53	0,65	0,79	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 59. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,40	1,72	2,00							
50-100	0,71	1,00	1,23	1,43	1,57	1,69	1,79	1,87	1,95		
100-200	0,58	0,81	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,52	1,59	1,64	1,70
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,10	1,18	1,25	1,31	1,37	1,42	1,46
300-400		0,64	0,78	0,91	1,00	1,07	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33
400-500		0,59	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,23
500-600		0,56	0,69	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
600-700		0,53	0,66	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800		0,51	0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900			0,61	0,71	0,78	0,84	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900			0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.



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

Таблица 60. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки по всем сегментам⁵.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,38	1,67	1,90						
	50-100	0,72	1,00	1,21	1,38	1,51	1,61	1,69	1,77	1,82	1,87
	100-200	0,60	0,83	1,00	1,14	1,25	1,33	1,40	1,46	1,51	1,55
	200-300	0,53	0,73	0,88	1,00	1,09	1,17	1,23	1,28	1,32	1,36
	300-400		0,66	0,80	0,92	1,00	1,07	1,12	1,17	1,21	1,24
	400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16
	500-600		0,59	0,71	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11
	600-700		0,57	0,68	0,78	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06
	700-800		0,55	0,66	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,53	0,64	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,84	0,88	0,92	0,95	0,97

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.



Таблица 61. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,42	1,76	
	1-2,5	0,70	1,00	1,24	1,50
	2,5-5	0,57	0,81	1,00	1,21
	5-10		0,67	0,82	1,00
	>10		0,58	0,72	0,87

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 62. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,36	1,66	1,91						
	50-100	0,73	1,00	1,21	1,40	1,53	1,64	1,74	1,82	1,89	1,96
	100-200	0,60	0,82	1,00	1,15	1,26	1,35	1,43	1,50	1,56	1,61
	200-300	0,52	0,72	0,87	1,00	1,10	1,18	1,24	1,30	1,35	1,40
	300-400		0,65	0,79	0,91	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,27
	400-500		0,61	0,74	0,85	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19
	500-600		0,58	0,70	0,81	0,88	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13
	600-700		0,55	0,67	0,77	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08
	700-800		0,53	0,64	0,74	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03
	800-900		0,51	0,62	0,72	0,78	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00
	>900			0,60	0,69	0,76	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 63. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,60							
	10-30	0,62	1,00	1,27	1,45	1,60	1,73	1,84	1,94	
	30-50		0,79	1,00	1,15	1,27	1,37	1,45	1,53	1,60
	50-70		0,69	0,87	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,40
	70-90		0,62	0,79	0,91	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27
	90-110		0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
	110-130		0,54	0,69	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10
	130-150		0,52	0,65	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05
	150-170			0,62	0,72	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00
	>170			0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков, города с численностью
населения более 1 млн. человек
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)**

Таблица 64. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки по всем сегментам⁶.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,26	1,46	1,61	1,73	1,82	1,90	1,95			
	50-100	0,80	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,51	1,55	1,61	1,64	1,68
	100-200	0,69	0,86	1,00	1,11	1,19	1,25	1,30	1,34	1,39	1,42	1,45
	200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,21	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,17	1,20	1,22
	400-500	0,55	0,69	0,80	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13	1,16
	500-600	0,53	0,66	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,02	1,06	1,09	1,11
	600-700	0,51	0,65	0,75	0,83	0,89	0,94	0,98	1,00	1,04	1,06	1,08
	700-800	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,61	0,71	0,78	0,84	0,88	0,92	0,94	0,98	1,00	1,02
	>900		0,60	0,69	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

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

Таблица 68. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95		
	10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55
	30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34
	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23
	70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16
	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
	110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06
	130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03
	150-170		0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00
	>170		0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков,
города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.**

Таблица 69. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам⁷.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	<50	1,00	1,41	1,68	1,90					
	50-100	0,71	1,00	1,20	1,35	1,48	1,54	1,61	1,68	1,75
	100-200	0,59	0,84	1,00	1,13	1,22	1,29	1,35	1,40	1,43
	200-300	0,53	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,27
	300-400		0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11
	500-600		0,62	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02
	700-800		0,58	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00
	800-900		0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	0,98
	>900		0,56	0,67	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,96

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.



**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков,
города с численностью населения менее 500 тыс. чел.**

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам⁸.

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,44	1,72	1,94							
	50-100	0,70	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,67	1,71	1,74	1,78
	100-200	0,58	0,83	1,00	1,13	1,21	1,29	1,34	1,39	1,43	1,46	1,49
	200-300	0,52	0,74	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24	1,27	1,29	1,32
	300-400		0,69	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,22
	400-500		0,65	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,15
	500-600		0,62	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06	1,09	1,11
	600-700		0,60	0,72	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,04	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900		0,57	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0,67	0,76	0,82	0,87	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.



Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, курортные регионы (Краснодарский край)

Таблица 75. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по курортным регионам (Краснодарский край). Земельные участки по всем сегментам⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,25	1,41	1,53	1,62	1,68	1,73	1,78	1,81	1,84
	50-100	0,80	1,00	1,13	1,23	1,30	1,35	1,39	1,43	1,45	1,47
	100-200	0,71	0,89	1,00	1,09	1,15	1,19	1,23	1,26	1,29	1,31
	200-300	0,65	0,82	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,16	1,18	1,20
	300-400	0,62	0,77	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
	400-500	0,59	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,09
	500-600	0,58	0,72	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,56	0,70	0,79	0,86	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,03
	700-800	0,55	0,69	0,78	0,85	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	800-900	0,54	0,68	0,77	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97	0,98	1,00
	>900	0,53	0,67	0,75	0,82	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки
сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Таблица 34

Земельные участки под кормовые угодья			
Площадь, га		аналог	
		<10	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,13
	10-30	0,89	1,00
	≥30	0,78	0,88

Таблица 35

Земельные участки под многолетние насаждения				
Площадь, га		аналог		
		<0,5	0,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,15	1,19
	0,5-5	0,87	1,00	1,04
	≥5	0,84	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

Источник: *Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред. Лейфера Л.А.,*

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

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

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...10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...9%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	12...20%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...6%	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...-28%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...18%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...13%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...7%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...11%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...10%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	6...12%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		федеральной трассы	федеральной трассы		
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твёрдым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...11%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...15%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твёрдым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...12%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...19%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	7...10%	М.О.

Источник: СРК-2023 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4%	19,4%

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Источник: СРД-34, 2024 год под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича



СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

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.

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 0,90 до 2 108,43 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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался. 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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

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	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
----------	---	--------------------------------	--

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

Для земельных участков 7.2 Автомобильный транспорт

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: 7.2 Автомобильный транспорт. Данные земельные участки будут использоваться для организации подъездных дорог.

В соответствии с Классификатор ВРИ ЗУ 2021:

7.2 Автомобильный транспорт

Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3

- 7.2.1 Размещение автомобильных дорог
- 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров
- 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки для организации подъездных дорог.

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

Оцениваемые земельные участки будут использоваться для организации подъездных дорог.

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.

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.

Рассматриваемые объекты недвижимости относятся к землям общего пользования для организации подъездных дорог, и остаются 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.

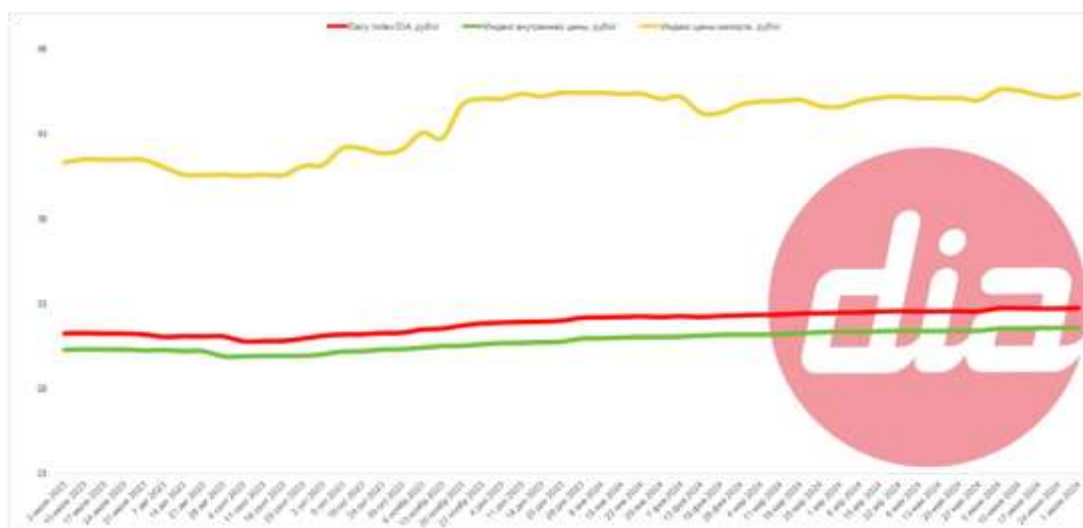
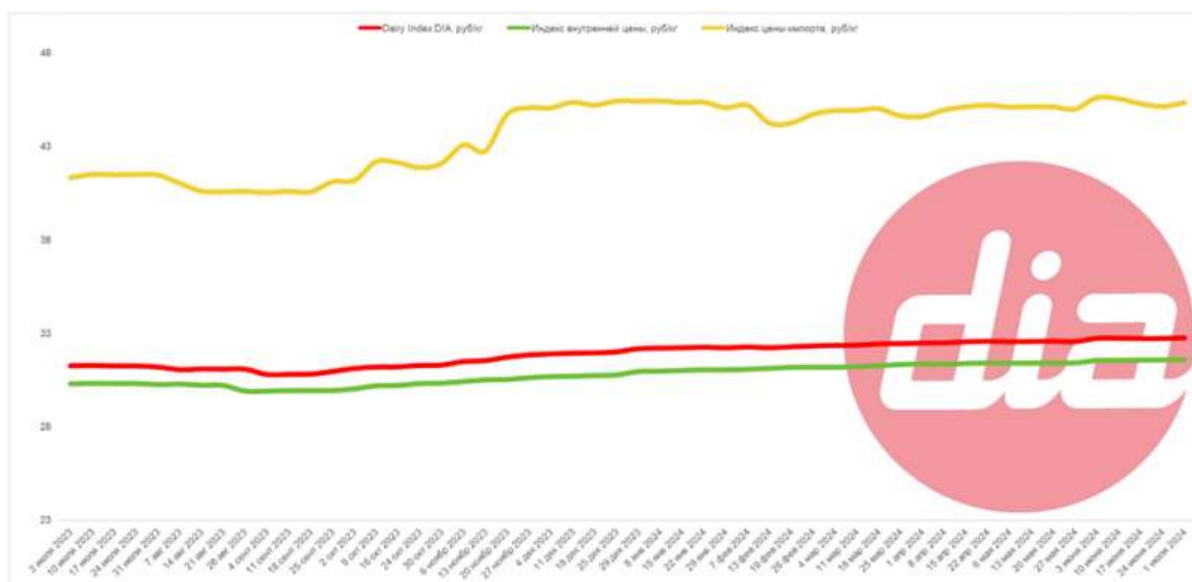
Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

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

На 1 июля 2024 г. Dairy Index DIA составил 32,75 руб./кг (без НДС, жир-3,6%, белок-3,0%), на 0,1% выше прошлой недели и на 4,7% выше начала июля 2023 года (+1,5 руб.). Ключевым фактором динамики индекса стало повышение цены импорта молочных продуктов в Россию, Республика Беларусь повысила минимальные экспортные цены на ряд молочных продуктов, передает The Dairynews.

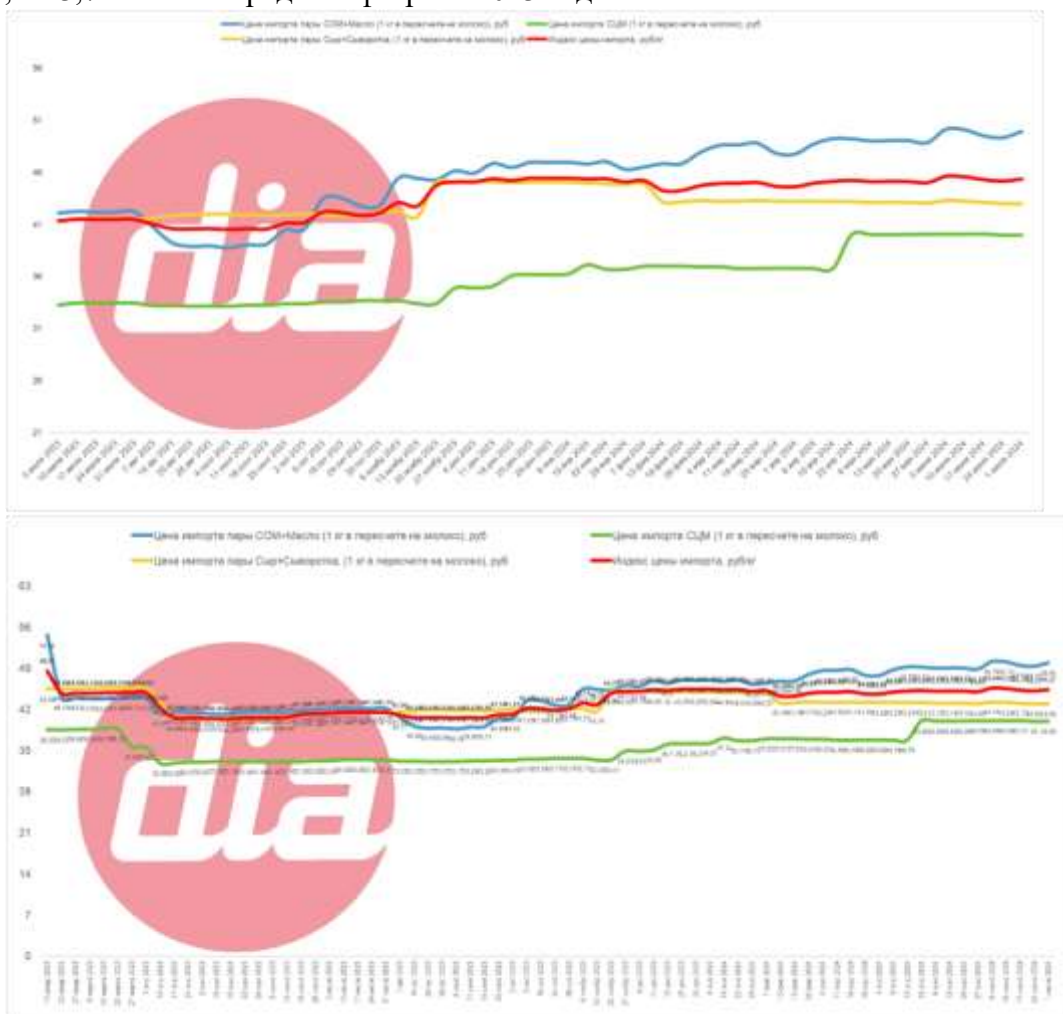


По сравнению с серединой февраля, пиковым значением 2023 г., индекс ниже на 3,2% (-1,1 руб.). Средневзвешенная цена на сырое молоко в российских регионах ниже февраля на 2,7% (-0,9 руб.), цена импорта биржевых молочных продуктов в Россию ниже на 6,5% (-3,2 руб.).

По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко на 1 июля 2024 г. составила 31,59 руб./кг, на 0,03% выше прошлой недели и на 4,3% выше начала июля 2023 г. Выросли цены на сырое молоко в Ленинградской области (+0,03 руб. к уровню прошлой недели). Снизились цены на молоко в Алтайском крае (-0,05 руб.).

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:
<https://dairynews.today/company/country/russia/index/>

Цена импорта выросла на 0,4% до 45,37 руб./кг, по сравнению с началом июля 2023 г. показатель выше на 9,7%. Цена импорта пары СОМ+Масло составила 49,95 руб./кг (1 кг в пересчете на молоко), на 1,2% выше прошлой недели и на 8,6% ниже середины февраля 2023 года. Цена импорта пары Сыр+Сыворотка составила 43,00 руб./кг, на 0,1% ниже прошлой недели и на 5,5% ниже середины февраля 2023 года. Цена импорта СЦМ осталась на уровне 40 руб./кг, на 3,7% выше середины февраля 2023 года.



Новый показатель Dairy Index DIA будет опубликован 8 июля 2024.

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.dia		

Dairy Index DIA

Dairy Index DIA рассчитывается с учетом двух ключевых показателей, средневзвешенной цены на молоко в российских регионах и Индекса цены импорта. Для расчета средневзвешенной цены Центр разработал и запустил краудсорсинговое приложение Index DIA, позволяющие аккумулировать актуальные данные о ценах на сырое молоко в российских регионах от непосредственных участников рынка, производителей и

переработчиков молока. Индекс цены импорта определяется на основе цен ключевых биржевых молочных продуктов - СОМ, СЦМ, масла, сыра и сухой сыворотки. Цены импортных молочных продуктов рассчитываются с учетом цен на молочную продукцию Белорусской универсальной товарной биржи (БУТБ) и цен на площадках Trigona Dairy Trade и GlobalDairyTrade.

Подробнее читайте на © DairyNews.today <https://dairynews.today/news/tsena-importa-molochnykh-produktov-v-rossiyu-vyros20.html>

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:

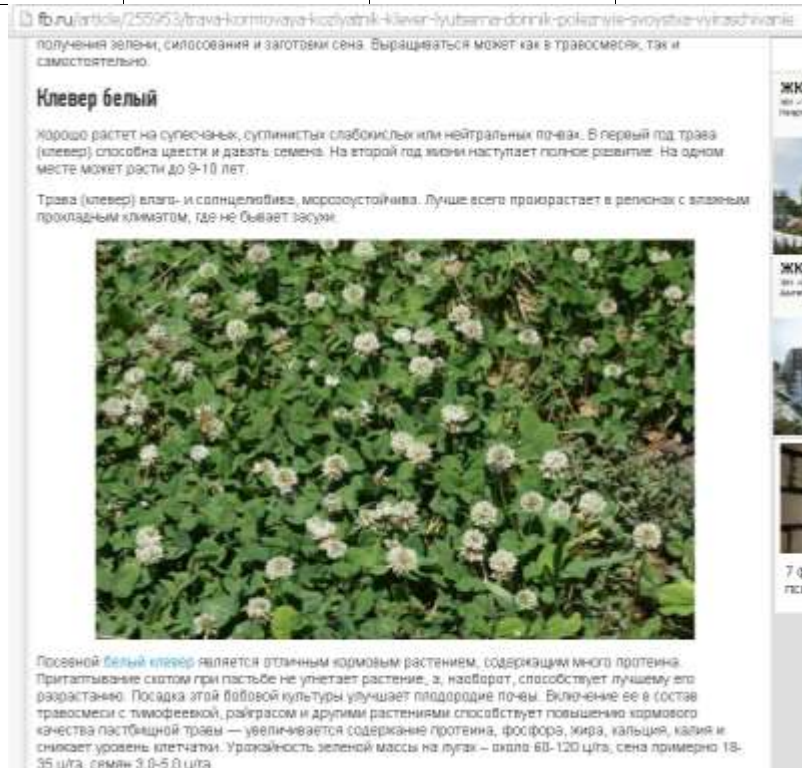
- осуществляется загонный или порционный выпас;
- выполняется улучшение травостоя;
- осуществляется пастбищеоборот.

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

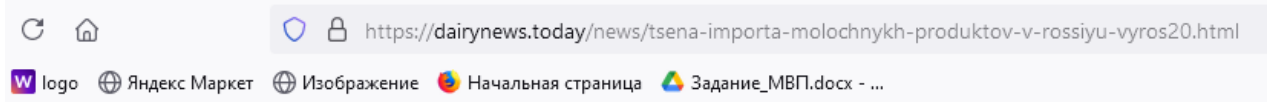


Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц и он составляет: 28,6

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 на 1 июля 2024 г. составила 31,59 руб./кг, на 0,03% выше прошлой недели и на 4,3% выше начала июля 2023 г



По данным краудсорсингового приложения Milk Price Index DIA средневзвешенная цена на молоко на 1 июля 2024 г. составила 31,59 руб./кг, на 0,03% выше прошлой недели и на 4,3% выше начала июля 2023 г.

Подробнее читайте на © DairyNews.today <https://dairynews.today/news/tsena-importa-molochnykh-produktov-v-rossiyu-vyros20.html>.

Реализационная Цена 31,59 руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 3159 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 июле 2024 года реализационную цену принимаем 3159 ц,руб.

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

Таблица 6

Наименование арной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от лизации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	3159	16,22	51238,98

Таблица 7 Расчет ренты

Наименование оварной продукции	Ежегодный валовой доход от ализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	51238,98	0,276	14 141,96

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 14 141,96 руб. или 1,414196 руб/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 15,02% 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

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
15.07.2024	15,42	16,19	16,66	16,98	17,20	16,90	16,31	15,96	15,72	15,51	15,40	15,28
12.07.2024	15,95	16,65	17,03	17,20	17,04	16,61	16,03	15,74	15,52	15,37	15,29	15,21
11.07.2024	15,68	16,42	16,82	17,02	16,90	16,48	15,92	15,64	15,44	15,30	15,24	15,17

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 5,2857 (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 15,28 \% + 5,2857\% = 20,5657\%$, то есть 0,205657

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	1	2			
	Взвешенный итог			3	4	10	6	14			
	Σ взвешенных итогов	37									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	5,2857%									

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.

$$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / K_k = 1,414196 \text{ руб./м2 в год} / 0,205657 = 6,88 \text{ руб/м2}$$

Расчет справедливой стоимости земельных участков для 7.2. Автомобильного транспорта.

Организация подъездных путей (зон общего пользования). Основные земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике

определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)², согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным

правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные приведены в таблице:

Таблица 9

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0%	25%	50%	75%	100%

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

Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически и половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначитель	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие

	совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	ное ограничении при совершении сделок		сделок	сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0	0%	0%	75%	300%
Итого	375%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	93,75%				

Источник: рассчитано Оценщиком

Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом: Вся площадь земельного участка занята ограничениями и не предназначена для использования, как земли сельскохозяйственного назначения.

Степень ограничения пользования: Данные участки не могут быть использованы в коммерческих целях. Их возможно использовать по их прямому назначению для организации подъездных путей. В других целях их невозможно использовать.

Интенсивность использования ограничений: Данные ограничения в использовании используются постоянно.

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

Таким образом, корректировка на наличие ухудшающих характеристик для земельных участков была определена как доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута (-93,75%) от стоимости полезных участков под индустриальное использование.

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м 7.2. автомобильных дорог равен: справедливая стоимость 1 кв.м. основных земельных участков (земель сельскохозяйственного назначения)(1- корректировка)=6,88руб./кв.м. *(1-93,75%)=0,43 руб./кв.*

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: 180 800 рублей
В том числе:

Таблица 10

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
-	Матвеевское	25 601	6,88	176 134,88	180 000
50:27:0000000:135511	Матвеевское	1849 +/- 75	0,43	795,07	800
Справедливая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:134584, принадлежащего Правообладателю на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г..				176 929,95	180 800

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

Таблица 11

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	180 800
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 иерархий³. 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 12

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

³ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

	ситуации на дату оценки объекта				
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 13

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:

180 800

(Сто восемьдесят тысяч восемьсот рублей) , без учета НДС⁴ В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Стоимость участка, руб. , без учета НДС округленно
-	Матвеевское	25 601	180 000
50:27:0000000:135511	Матвеевское	1849 +/- 75	800
Справедливая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:134584, принадлежащего Правообладателю на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 от 16.02.2022 г..			180 800

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.

⁴ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.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., Ордусей 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 обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник 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)).*

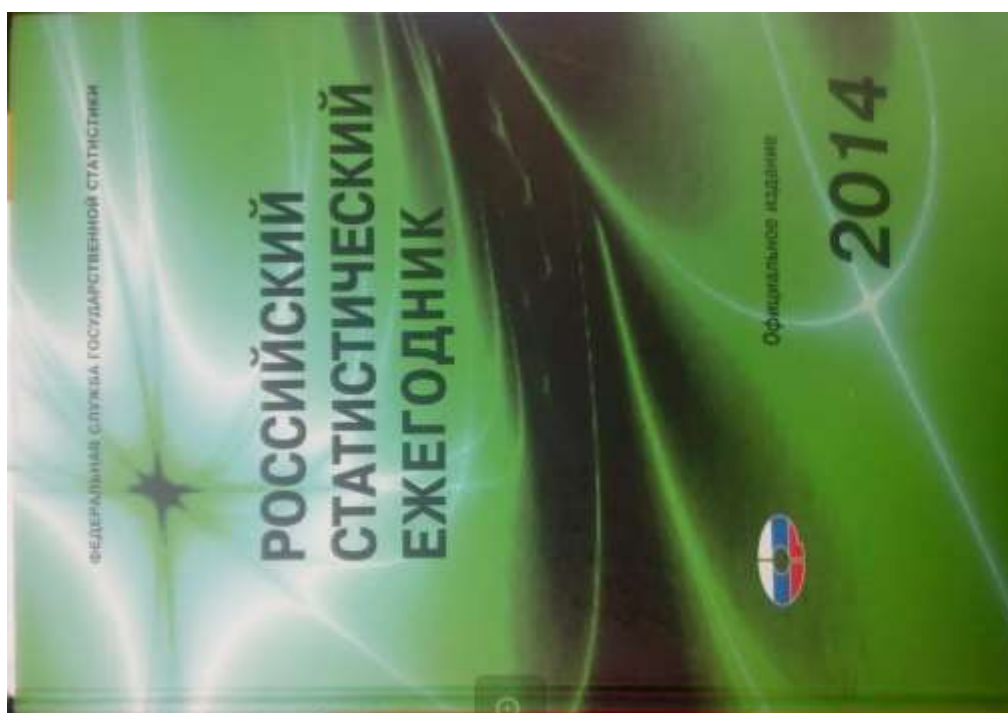
Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

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

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
Средний 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

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Регламенту предоставления и
рассмотрения документов для
предоставления в 2010 году субсидий
из областного бюджета в целях
возмещения ущерба
сельскохозяйственным
товариществам, вызванного
гибелью посевов
сельскохозяйственных растений в
результате засух на территории для
покрытия недостатка кормов для
сельскохозяйственных животных

1
КОЭФФИЦИЕНТЫ
перевода кормов в кормовые единицы

№ п.п.	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма:	Х
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тритикале (озимый, яровой)	1,03
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горох	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зерноотходы	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, 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.	Зерноотходы	0,35
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Комбикормы	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 (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Eshel, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гарри У. Эшел, д-р философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Сокино



WILEY

Днепропетровск
Бизнес Бизнес Букс
2007

Искающие и торгующие актива могут представлять свою стоимость по «старому курсу», потому как смирившись с тем, что они не могут продать свои активы по рыночной цене, они предпочитают не продавать их вообще. Но если качество номинируемого актива не соответствует факту, то в конечном итоге это приведет к снижению цены на активы, номинированные в нем. Не стоит оценивать рынок в зависимости от стандарта, но стандарта.

Насколько точно измерен сегментар? Чем больше он то есть, тем больше...

на и их являлись достаточно часто сарказмом свои способы измерения метража, панические истерики, продакшноты неслись на точность измерений и с нимким поклоном понимали, что вычисленные обиды чины. В тех случаях, когда стои на какой-то квадратный фут для вас предельно важной, выталкиваете свою руку. Измеряете все свои Орудия себя от ножа, который вы используете, обнаружив, что при обрабатывающий фут помещенный гвоздя не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих случаях обилие споровых устьиц со значением на 30-70% от единиц на стигматосе аксиом, в пределах которых находится аксиом. Более высокие значения в различных экземплярах устьиц или других окружающих тканей могут указывать на степень устьиц (или другой стороны) на аксиоме. Сравнивая эти значения с другими предположениями.

с, равным для донора-принимателя (прозрачные лоты). Оба донора принимают одинаковый рыночный лоток. В то же время каждый принимает предложение по продаже по цене 289 тыс. долларов, а другой — по цене 309 тыс. долларов. Если вы действительно принимаете свой собственный лоток, предложение по 289 тыс. долларов является для вас более привлекательным. Но в действительности предложение за 309 тыс. долл. доноры тайно «сдвигают» на 10% ниже.

А что, если участник (и принератор) свой собственный предложение изменить? Стремительны конвоитерами, четкий рыночной базисной единицы.

[illegible]

ство (бесстыдство, величие, корысть, рыцарство и т.д.) являются поведением (личностные качества, особенности личности) и поэтому являются предметом исследования междупредметными.

Исследования выполнены при поддержке гранта РФФИ 00-01-00000-00.

[illegible]

Кроме этого, выставленная цена будет нести ответственность покупателя, который будет адаптироваться для использования в данном здании (за конкретностью классифицирующего это как «высшее индивидуальное» (выделение с индивидуальным)).

[illegible]

Иногда некорректный и расхожий термин. Специально этого не надо делать, но лучше не использовать. Если вы не можете выразить мысль о том, что продавец берет с собой, а что остается в магазине, то лучше использовать слово «взять».

Указатель права и ограничения

«Это моя частная собственность. Что хочу, то и делаю». Благие намерения, когда ограничиваешь потребление, спроектированный дизайн, индивидуальность, качество, долговечность, эстетичность и многое другое, должны не так уже важны. Тогда наше прекрасное искусство отталкивает, бьет по твоему кошельку, по твоим планам. Но не считай, что твою свободу кто-то что-то лишает! Но не считай,

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, развитии 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/V24E3/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 определённом 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/selskohozyajstvennye-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



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3132



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 040967

Настоящий диплом выдан

Зеленева
Станиславу Евгеньевичу

в том, что он(а) с 09 сентября 2013 по 05 июня 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки и консалтинга

по программе: Оценка собственности:
Оценка стоимости предприятия
(бизнеса).

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 июня 2014 г.
удостоверила право (соответствие квалификации) Зеленева

Станислава Евгеньевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки собствен-
ности. Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)

Председатель аттестационной
комиссии

В.А. Ж
(подпись)

Город Москва 2014

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 246/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 246/2023/СП134/765 от 6 сентября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

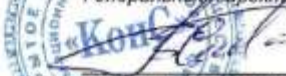
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2023 г. по «01» октября 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж: КиПГП ДБМР


(подпись) М.П.
«06» сентября 2023г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Закрытое Акционерное Общество
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Генеральный директор


(подпись) М.П.
«06» сентября 2023г.

(Светлаков В.И.)



ПОЛИС №200/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 200/2023/СП134/765 от 28.07.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Зеленев Станислав Евгеньевич (ИНН 681202988329) Адрес регистрации: 393700, Тамбовская область, Первомайский р-н, р.п. Первомайский, ул. Автомобильная, д. 10
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» сентября 2023 г. по «31» августа 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКиПП ДБМР


(Комарницкая М.И.)
М.П.
«28» июля 2023г.

Страхователь:
Зеленев Станислав Евгеньевич


(Зеленев С.Е.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027637-2

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Зеленеву Станиславу Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г. - 6х 13 см, 688

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027638-3

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Зеленеву Станиславу Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

АО «Оценки» Москва 125711 «Ф» 7346-000

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027636-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Зеленеву Станиславу Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО СТАТИСТИКИ
ФАСИ - Москва, 2011 г. - 12 12 12 12

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142705619			
Кадастровый номер:	50:27:0000000:135511		
Номер кадастрового квартала:	50:27:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск		
Площадь:	1849 +/- 75		
Кадастровая стоимость, руб.:	1105406.16		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0000000:134584		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	Автомобильный транспорт		
Сведения о кадастровом инженере:	Сиваков Вячеслав Владимирович, № 2917, в Ассоциации СРО ОПКД, СНИЛС 06471986600, договор на выполнение кадастровых работ от 18.05.2021 № К18-05-2021/ЦКАД/15_ЦКАД, дата завершения кадастровых работ: 15.04.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142705619			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:135511	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:27-6.38 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: 6/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: 6/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИ1-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: 6/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7262/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: 6/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00705647416150202471450542108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142705619			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:135511	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		Земельный участок образован на основании Решение об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества в целях размещения олимпийских объектов, 04.04.2024, 823-р, Росавтодорпринявших данный акт об изъятии для государственных или муниципальных нужд	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C83D02B357ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142705619			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:135511	
		зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2024; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 № 50 АД № 063222 выдан: Московская областная регистрационная палата; свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 № 50 АД № 063223 выдан: Московская областная регистрационная палата; свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 № 50 АД № 063224 выдан: Московская областная регистрационная палата; свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 № 50 АД № 063228 выдан: Московская областная регистрационная палата; свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 № 50 АД № 063229 выдан: Московская областная регистрационная палата; свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 № 50 АД № 063230 выдан: Московская областная регистрационная палата; свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 № 50 АД № 063233 выдан: Московская областная регистрационная палата; свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 № 50 АД № 063234 выдан: Московская областная регистрационная палата; свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 № 50 АД № 063235 выдан: Московская областная регистрационная палата; распоряжение Федерального дорожного агентства (Росавтодор) от 04.12.2013 № 2074-р выдан: Федеральное дорожное агентство (Росавтодор); карта (план) от 15.05.2014 № 6/н выдан: Костеша В. А.. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2024; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий: Пути аэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C83D02B357ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142705619			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:135511	
		№ 6/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7262/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № 6/н выдан: Кадастровый инженер. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2024; реквизиты документа-основания: об установлении зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 20.01.2023 № 79-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2024; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московская объединенная электросетевая компания". Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0000000:134584. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Мирзоева Людмила Александровна	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C338D2B3576ACD5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142705619			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:135511	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C338D2B3576ACD5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Фигиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528			
Кадастровый номер:	50:27:0000000:134584		
Номер кадастрового квартала:	50:27:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск		
Площадь:	27450 +/- 174		
Кадастровая стоимость, руб.:	18148567.5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0000000:132909		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Наумова Ольга Александровна, СНИЛС 000-000-000 00, дата завершения кадастровых работ: 22.07.2021		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C3302D3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528			
Кадастровый номер:	50:27:0000000:134584		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 4 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 26102.34 кв.м, 2 - 62.28 кв.м, 3 - 262.66 кв.м, 4 - 1022.27 кв.м. Для данного земельного		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C3302D3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

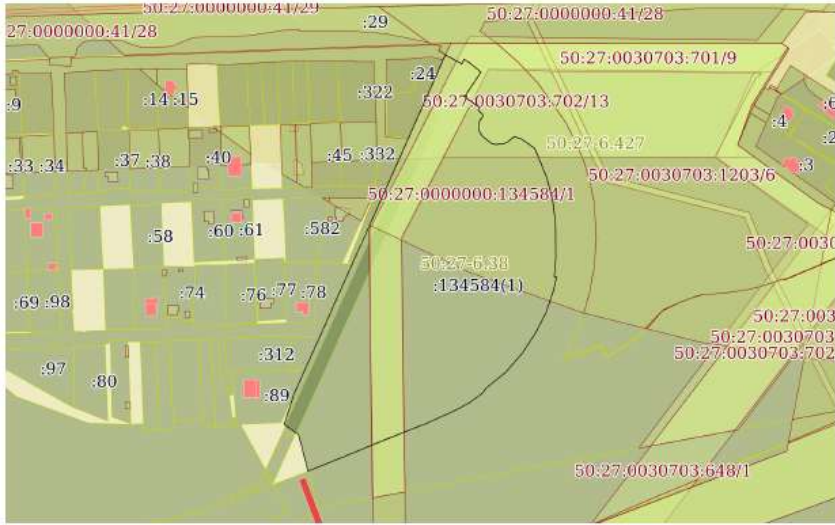
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:134584	
		участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:27:0030706:95, 50:27:0030703:29, 50:27:0030703:702. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.05.2023; реквизиты документа-основания: об установлении зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 20.01.2023 № 79-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0000000:135511.	
Получатель выписки:		Мирзоева Людмила Александровна	

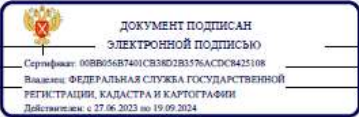
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:134584	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0000000:134584-50/215/2022-1 16.02.2022 16:35:38
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 16:35:38	
	номер государственной регистрации:	50:27:0000000:134584-50/215/2022-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027 с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива", выдан 05.02.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

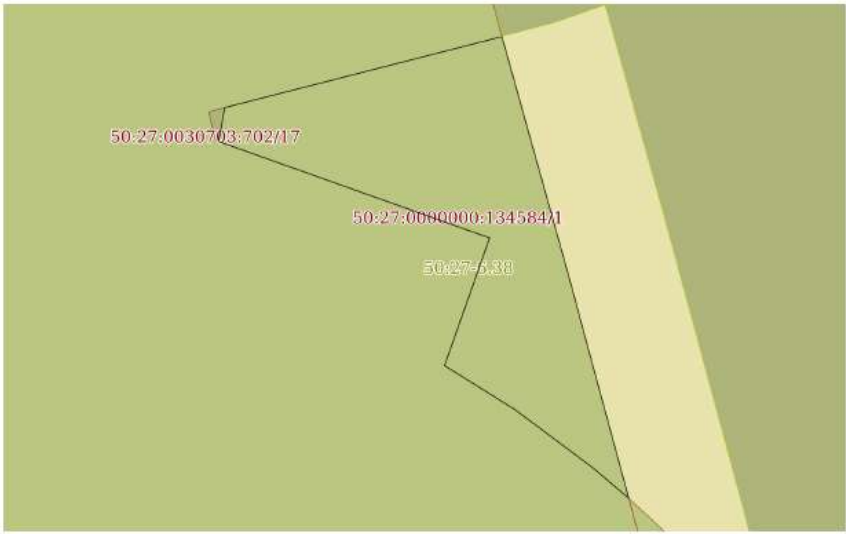
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:134584	
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	

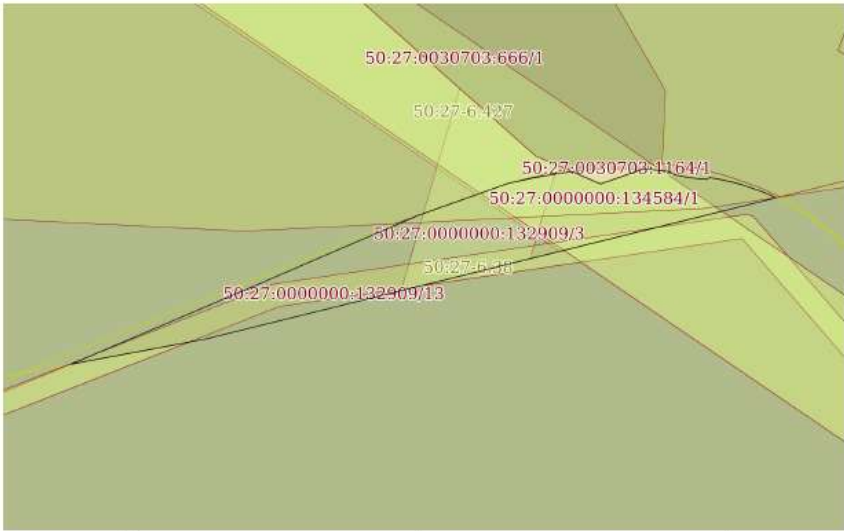
		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:134584	
			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	

		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:134584	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401C830D2B3157ACD5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142704528			
Кадастровый номер:		50:27:0000000:134584	
			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B5376ACD58425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ДОРОЖНОЕ АГЕНТСТВО
(РОСАВТОДОР)
РАСПОРЯЖЕНИЕ

РОСАВТОДОР



Расп. № 823-р
от 04.04.2024

04.04.2024

Москва

№ 823-р

**Об изъятии для нужд Российской Федерации
земельных участков в целях обеспечения реализации проекта
«Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги
(с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская
область, пусковой комплекс № 1»**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2017 г. № 1596 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие транспортной системы», подпунктом 5.4.1(1) пункта 5 Положения о Федеральном дорожном агентстве, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 июля 2004 г. № 374, приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 18 августа 2020 г. № 313 «Об утверждении Порядка установления и использования полос отвода автомобильных дорог федерального значения», распоряжением Федерального дорожного агентства от 17 июня 2014 г. № 1172-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1» (с изменениями, внесенными распоряжением Федерального дорожного агентства от 22 декабря 2023 г. № 3479-р), обращением Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от 29 февраля 2024 г. № 24/Х и в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1» (далее – Проект):

1. Изъять в установленном порядке для нужд Российской Федерации земельные участки, указанные в приложении к настоящему распоряжению.
2. Государственной компании «Российские автомобильные дороги»: обеспечить в установленном порядке выполнение комплекса мероприятий в целях изъятия земельных участков, указанных в приложении к настоящему распоряжению; обеспечить опубликование настоящего распоряжения (за исключением приложения) в порядке, установленном для официального опубликования

(обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если земельные участки, подлежащие изъятию, расположены на межселенной территории) по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию;

направить копию настоящего распоряжения правообладателям изымаемых земельных участков письмом с уведомлением о вручении;

направить копию настоящего распоряжения в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

обеспечить подготовку и заключение соглашений об изъятии земельных участков в целях обеспечения реализации Проекта;

обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о подлежащих образованию (уточнению) земельных участках, права на которые прекращаются в соответствии с настоящим распоряжением;

обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о принадлежности изъятых земельных участков к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, если такие земельные участки не отнесены к категории земель населенных пунктов;

обеспечить прекращение и переход прав на земельные участки в связи с изъятием в целях обеспечения реализации Проекта;

обеспечить направление настоящего распоряжения в уполномоченные на размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности органы исполнительной власти города Московской области и соответствующие органы местного самоуправления, на территории которых расположены земельные участки, подлежащие изъятию, для исполнения части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части размещения настоящего распоряжения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. ФГБУ «ИНФОРМАВТОДОР» разместить настоящее распоряжение на официальном сайте Федерального дорожного агентства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заместитель руководителя



И.В. Костюченко

Д.А. Обухов
(495) 870-98-57

Приложение
к распоряжению Федерального дорожного агентства
от 04.04.2024 № 823-Р

Перечень земельных участков, подлежащих изъятию для нужд Российской Федерации
для обеспечения реализации проекта: «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1»

№ п/п	Правообладатель земельного участка	Вид права	Адрес (назначение) земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь земельного участка, кв. м	Площадь земельного участка, подлежащая изъятию, кв. м	Перечень правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Закртый паевой инвестиционный фонд рептий «Перспектива»	Общая долевая собственность	Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск	50:27:0000000:134584	27 450	1 848	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВН-001/2024-59647469 от 29.02.2024
2	Общество с ограниченной ответственностью "Городская земельная компания"	Собственность	г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское	77:22:0020132:462	87 940	364	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВН-001/2024-59649517 от 29.02.2024
3	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Дирекция по обслуживанию территорий земельного фонда Троцкого и Новомосковского административных округов города Москвы	Постоянное (бессрочное) пользование	г. Москва, поселение Краснопахорское, между СНТ «Липоватор» и д. Дедино	77:22:0000000:592	233 298	84	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВН-001/2024-59649961 от 29.02.2024
4	Общество с ограниченной ответственностью "КУНИКЕН"	Собственность	г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, близ д. Терехово	77:22:0020132:473	187 877	429	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВН-001/2024-59650624 от 29.02.2024

Заместитель начальника управления подготовки территории
Государственной компании "Российские автомобильные дороги"

А.А. Фролов

Перечень документов,
необходимых для оценки размера возмещения за изъятие земельных участков
для нужд Российской Федерации, а также для подготовки
проекта соглашения об изъятии

1. Учредительные документы с учетом всех изменений и дополнений к ним (Устав, все изменения к Уставу, свидетельства о государственной регистрации изменений к Уставу - заверенные копии в 1 экз.).
2. Документы, подтверждающие полномочия лица на подписание Договора (пример: Выписка из протокола (решения) уполномоченного органа управления контрагента об избрании руководителя, имеющего право без доверенности действовать от имени юр. лица, приказ о назначении руководителя, имеющего право действовать от имени юридического лица).
3. Оригинал доверенности или надлежащим образом заверенная копия, если договор со стороны контрагента будет подписываться уполномоченным представителем.
4. Согласование соответствующего органа управления контрагента заключения договора, в случаях, когда это определено законодательством Российской Федерации, личным законом юр. лица (для иностранных юр. лиц) и/или учредительными документами контрагента.
5. Согласие органов управления юр. лица, контролирующих и иных органов на совершение сделки или подтверждение уведомления контролирующих органов о совершении сделки в случаях, когда такое согласие или уведомление предусмотрено законодательством РФ.
6. Бухгалтерская отчетность контрагента на последнюю отчетную дату (в отношении крупной сделки) в 1 экз.
7. В случае пользования земельным участком на праве аренды:
 - Договор аренды земельного участка (все страницы договора, приложений и дополнительных соглашений к нему);
 - Приложения к договору аренды земельного участка с расчетом арендной платы за землю на период, к которому относится дата оценки.
8. В случае пользования земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования:
 - Решение соответствующего органа власти или иные документы, подтверждающие права на земельный участок.
9. Сведения об обременениях земельных участков на дату оценки (при наличии обременений):
Залог (тексты договоров), Аренда (тексты договоров), Арест (копия решения суда), Сервитут (копия подтверждающего документа), иное (копия подтверждающего документа).
10. Характеристики земельного участка в разрезе плодородности и баллов бонитета почв (на основе почвенных материалов, выполненных не позднее 1989 года, являющихся документами государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства).
11. При наличии (по материалам внутрихозяйственной оценки земель 1990–1992 годов), интегральный показатель технологических свойств земельного участка, учитывающего объем и виды реализованной продукции; местоположение (в эквивалентном расстоянии по удаленности от пунктов реализации продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами), качество дорог.
12. Сведения о доходах и расходах, связанных с эксплуатацией земельного участка:
Операционные расходы по земельному участку, сдаваемому в аренду, субаренду, с расшифровкой условно-постоянных и эксплуатационных расходов за последний полный заверченный финансовый год; Расходы на управление; Расходы на охрану; Коммунальные платежи (водоснабжение, электроэнергия и про.); Налог на имущество; Земельный налог или арендная плата

за земельный участок; Страховые платежи; Прочие расходы.

13. Характеристики деятельности, ведущейся на земельном участке:

- Прямые производственные расходы: покупка семян, покупка удобрений, покупка кормов, покупка горючего, покупка ядохимикатов, затраты на возмещение основных фондов, текущий ремонт средств производства, расходы на культивацию земель, оплата труда, возврат кредитов и проценты за обслуживание долга, косвенные издержки, налог (платежи) на землю, прочие издержки.

- Основные данные по выращиваемой продукции на участке: тип севооборота в разрезе временных периодов (весь цикл севооборота по годам) и площадей (по долям площади участка, занятой выращиваемой культурой), основные данные по выращиваемой продукции на участке, наименование выращиваемых культур, урожайность культур, тонн с 1 га., оптовая/отпускная цена, руб. за 1 тонну.

14. Информация о технических условиях заведения коммуникаций на участок – какие инженерные коммуникации и в каком количестве.

- По системам полива и орошения – с техническим описанием, характеристикой состояния систем и оборудования.

15. Перечень строений и сооружений, фактически расположенных на земельном участке.

- Технические характеристики каждого ОКС: назначение, фактическое использование, строительный объем, площадь (протяженность), материал строений, этажность, физическое состояние.

- Копии технических паспортов БТИ на здания, сооружения, срок исполнения которых не превышает пяти лет.

16. Копия свидетельств о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости, в двух экземплярах, заверенные собственником («копия верна», подпись, расшифровка подписи).

17. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности (аренды; постоянного (бессрочного) пользования) на земельный участок под зданиями и сооружениями, в двух экземплярах, заверенные собственником («копия верна», подпись, расшифровка подписи).

18. Банковские реквизиты: банк (наименование), адрес банка, расчетный счет, корреспондентский счет, ИНН, БИК, КПП.

19. Документы, удостоверяющие личность, или доверенность (если правообладателя будет представлять иное лицо).

Соглашение *✓ УПТ-2024-820*
об изъятии недвижимости для государственных нужд

г. Москва

«15» мая 2024 г.

Российская Федерация в лице Государственной компании «Российские автомобильные дороги», зарегистрированной 12.08.2009 Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 14.08.2009, состоящей на учете в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющей свою деятельность на основании Федерального закона от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», именуемая в дальнейшем «ГК Автодор», в лице начальника управления подготовки территории Государственной компании «Автодор» Матвеевой Арины Ивановны, действующей на основании доверенности от 17.07.2023 № Д-230, с одной стороны, и

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» (Правила доверительного управления зарегистрированы 05.02.2013 за №2539 Федеральной службой по финансовым рынкам), именуемое в дальнейшем «Правообладатель», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ ИФНС № 46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д.3а) в лице генерального директора **Мамаева Андрея Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь

- статьями 279 - 282 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- статьями 56.2 – 56.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федеральным законом от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,

на основании распоряжения Федерального дорожного агентства от 04.04.2024 № 823-р «Об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта Об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1», заключили настоящее соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Объект недвижимого имущества (далее – Объект):

1.1.1. Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0000000:135511.

Адрес (местоположение): Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск.

Общая площадь: 1849 +/- 75 кв. м.

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,

радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Разрешенное использование: Автомобильный транспорт.

Характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:135511 соответствуют выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) от 27.05.2024 № КУВИ-001/2024-142705619 (Приложение № 2).

Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0000000:135511 образован из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:134584, принадлежащего Правообладателю на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 16.02.2022 № 50:27:0000000:134584-50/215/2022-1, что соответствует выписке из ЕГРН от 27.05.2024 № КУВИ-001/2024-142704528 (Приложение № 3).

1.2. Здания, строения, сооружения на земельном участке отсутствуют.

1.3. Сведения о сервитутах, которые установлены в отношении Объекта, подлежащего изъятию, и в соответствии с решением об изъятии подлежат сохранению, отсутствуют.

1.4. Правообладатель выражает свое согласие с изъятием Объекта для федеральных нужд в размерах, определенных распоряжением об изъятии, в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1», при условии соблюдения настоящего Соглашения.

1.5. Правообладатель подтверждает, что на момент подписания Соглашения его права на Объекты не проданы, не заложены, не переданы в аренду, не внесены в качестве вклада в уставной (складочный) капитал (фонд) юридических лиц, не обременены иными сделками или правами третьих лиц, в споре, под запретом или арестом не состоят, за исключением доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.6. Сведения об иных сооружениях (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), изъятие которых в соответствии с решением об изъятии не осуществляется, а также правах, которыми собственник такого сооружения или лицо, которому такое сооружение принадлежит на иных правах, вправе использовать подлежащий изъятию Объект, отсутствуют.

2. Предмет соглашения

2.1. ГК «Автодор» изымает у Правообладателя Объект для федеральных нужд в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1», с выплатой возмещения, размер которого определен в разделе 3 Соглашения.

3. Размер возмещения и порядок расчетов

3.1. При определении размера возмещения за Объект Стороны руководствовались Отчетом от 31.05.2024 № 20/2024 «Об оценке при определении размера возмещения в связи изъятием земельного участка площадью 1849 м², кадастровый номер: 50:27:0000000:135511, образованного из земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0000000:134584, общей площадью 27450 м², расположенного по адресу: Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск, принадлежащего на правах общей долевой собственности ЗПИФ рентный «Перспектива» в целях обеспечения реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1».

3.2. Размер возмещения за Объекты составляет **2 418 070 (два миллиона четыреста восемнадцать тысяч семьдесят) рублей 00 копеек** (НДС не облагается), из них:

- итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, подлежащего изъятию составляет **2 417 720 (два миллиона четыреста семнадцать тысяч семьсот двадцать) рублей 00 копеек**;

- убытки, причиняемые изъятием земельного участка, составляют **350 (три пятьдесят) рублей 00 копеек**.

3.3. Выплата указанного в п. 3.2 Соглашения размера возмещения осуществляется в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Соглашения и Акта приема-передачи Объекта (Приложение № 1) путём перечисления денежных средств на расчётный счет Правообладателя, указанный в разделе 8 настоящего Соглашения.

3.4. Выплата возмещения за изъятие недвижимости производится в рублях.

3.5. Стороны установили, что выполнение ГК «Автодор» обязательств по выплате возмещения за изъятие не обеспечивается залогом в силу закона и указанный в п. 1.1 настоящего Соглашения Объект не признается Сторонами, находящимися в залоге у Правообладателя.

3.6. Правообладатель выражает свое согласие с:

- решением об изъятии у него Объекта для федеральных нужд;
- размером возмещения за изымаемый для федеральных нужд Объект;
- отсутствием обязанности у ГК «Автодор» по компенсации в натуральной форме.

3.7. Правообладатель подтверждает, что указанный в п. 3.2 Соглашения размер возмещения в полном объеме возмещает Правообладателю все расходы и убытки, которые он понес и/или понесет в связи с изъятием Объекта для федеральных нужд, включая ущерб и упущенную выгоду.

4. Обязанности Сторон

4.1. Правообладатель обязуется:

4.1.1. Передать Объект на условиях, в порядке и сроки, установленные настоящим Соглашением, по Акту приема-передачи Объекта (Приложение № 1) одновременно с подписанием настоящего Соглашения.

4.1.2. Передать ГК «Автодор» правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на Объект.

4.1.3. Совместно с ГК «Автодор» совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Объект, указанные в п. 1.1. Соглашения, в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, в том числе обратиться в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Московскую область, за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения ГК «Автодор» п. 3.3 Соглашения.

4.1.4. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением.

4.2. ГК «Автодор» обязуется:

4.2.1. Принять Объект на условиях, в порядке и сроки, установленные Соглашением, по Акту приема-передачи Объекта (Приложение № 1) одновременно с подписанием настоящего Соглашения.

4.2.2. Выплатить Правообладателю возмещение за изъятие Объекта в размере, предусмотренном п. 3.2 Соглашения.

4.2.3. Нести все расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий настоящего Соглашения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Переход права собственности

6.1. Право собственности Российской Федерации на Объект возникает со дня государственной регистрации в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящее Соглашение считается заключенным и вступает в силу с момента подписания Сторонами Соглашения и Акта приема-передачи Объекта.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами Сторон.

7.3. Все письма, уведомления и сообщения (далее – Корреспонденция) в рамках настоящего Соглашения должны направляться в письменной форме. Корреспонденция будет считаться направленной надлежащим образом, если она направлена заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлена лично по адресам Сторон, указанным в разделе 8 настоящего Соглашения. При этом Стороны условились о том, что наряду с письменной формой допускается обмен Корреспонденцией с использованием факсимильной и электронной связи.

7.4. Вопросы, не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. В случае изменения адреса и иных реквизитов Сторон, указанных в настоящем Соглашении, Стороны обязаны письменно уведомить об этом друг друга в течение 7 (семи) дней со дня указанных изменений.

7.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Соглашения, разрешаются по соглашению Сторон, а при не достижении такого соглашения – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Настоящее Соглашение подписано в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Правообладателя, два экземпляра – для ГК «Автодор», один экземпляр – для территориального органа федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.8. К настоящему Соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

7.8.1. Акт приема-передачи Объекта (Приложение № 1).

7.8.2. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0000000:135511 (Приложение № 2).

7.8.3. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0000000:134584 (Приложение № 3).

8. Реквизиты и подписи Сторон

Российская Федерация, в лице
Государственной компании
«Российские автомобильные дороги»

Адрес местонахождения: 127006, Россия,
г. Москва, Страстной бульвар, дом 9
ИНН 7717151380 КПП 770701001
ОГРН 1097799013652,
Кор счет 40102810545370000003
р/сч 03215643000000017301
ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г.
Москве, г. Москва
БИК 004525988,
Платательщик: Управление Федерального
казначейства по г. Москве
(Государственная компания
«Российские автомобильные дороги»,
п/с 71101785009)
Адрес электронной почты:
info@russianhighways.ru
Контактный номер телефона:
8(495)727-11-95

Правообладатель:

ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ
рентный «Перспектива»
Адрес местонахождения: 172200,
Тверская область, Селижаровский район,
пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а
ИНН 7718581523
КПП 693901001

Банковские реквизиты:

Наименование банка: Банк ГПБ (АО)
БИК: 044525823
к/с: 30101810200000000823
р/с: 40701810593000028779

Адрес электронной почты:

info@pragmacapital.ru
Контактный номер телефона:
+7 (495) 926-56-82

Подписи Сторон

от ГК «Автодор»:

М.П.


А.И. Матвеева
(подпись)

от Правообладателя:

М.П.


А.А. Мамаев
(подпись)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ

г. Москва

« » 2024 г.

Российская Федерация в лице Государственной компании «Российские автомобильные дороги», зарегистрированной 12.08.2009 Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 14.08.2009, состоящей на учете в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющей свою деятельность на основании Федерального закона от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», именуемая в дальнейшем «ГК Автодор», в лице начальника управления подготовки территории Государственной компании «Автодор» Матвеевой Арины Ивановны, действующей на основании доверенности от 17.07.2023 № Д-230, с одной стороны, и

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», ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523, именуемое в дальнейшем «Правообладатель», в лице генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,

в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт к соглашению от « » 2024 года № об изъятии недвижимости для государственных нужд (далее – Соглашение) в целях реализации проекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 1», далее именуемому «Соглашение», подтверждающий следующие обстоятельства:

1. Правообладатель передал, а ГК «Автодор» приняла следующий Объект:

1.1. Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0000000:135511.

Адрес (местоположение): Московская область, Российская Федерация, городской округ Подольск.

Общая площадь: 1849 +/- 75 кв. м.

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Разрешенное использование: Автомобильный транспорт.

Характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:135511 соответствуют выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных

характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) от 27.05.2024 № КУВИ-001/2024-142705619 (Приложение № 2).

Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0000000:135511 образован из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:134584, принадлежащего Правообладателю на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 16.02.2022 № 50:27:0000000:134584-50/215/2022-1, что соответствует выписке из ЕГРН от 27.05.2024 № КУВИ-001/2024-142704528 (Приложение № 3).

2. ГК «Автодор» приняла Объект полностью в таком виде, в каком он находился в момент подписания Соглашения. Состояние Объекта соответствует условиям Соглашения. Стороны претензий друг к другу не имеют.

3. Настоящий акт составлен в четырёх экземплярах, один экземпляр – для Правообладателя, два экземпляра – для ГК «Автодор», один экземпляр – для территориального органа федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи Сторон

от ГК «Автодор»:


М.П. (подпись) А.И. Матвеева

от Правообладателя:


М.П. (подпись) А.А. Мамаев