

# Отчет № 3-06/09-24 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Дата оценки: 13 сентября 2024 года Дата составления отчета: 13 сентября 2024 года

ООО «Управляющая компания «Прагма

Заказчик: Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»

под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

### Сопроводительное письмо

13 сентября 2024 г. г. Москва, г-ну Мамаеву А. А.

# Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №858 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 паевого инвестиционного фонда и чистых активов активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: РФ, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково, которые являются отдельными активами (в соответствии с MCФO(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 13 сентября 2024 г.

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:964; 50:27:0020806:963; 50:27:0020806:960;50:27:0020806:959; 50:27:0020806:958; 50:27:0020806:956 не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

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

### Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Информация, идентифицирующая объект оценки:

Кадастровый Московская объект оденки:

Кадастровый Московская объект оденки:

Кадастровый Московская объект оденки:

Кадастровый Московская объект оденки:

Кадастровый Кадастровый Кадастровый Кадастровый Садастровый

- 1) Земельный участок, общей площадью 508 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:964. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи л. Пузиково.
- 2)Земельный участок, общей площадью 23 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:963. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
- 3)Земельный участок, общей площадью 330 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:960. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
- 4) Земельный участок, общей площадью 616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное

	использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:959. Адрес объекта:
	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
	5)Земельный участок, общей площадью 2 830 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное
	использование: для малоэтажного жилищного строительства.
	Кадастровый номер:50:27:0020806:958. Адрес объекта:
	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи
	д. Пузиково.
	6)Земельный участок, общей площадью 153 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное
	использование: для малоэтажного жилищного строительства.
	Кадастровый номер:50:27:0020806:956. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи
	д. Пузиково.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности
дыя п зада п здетат	на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом
	Паевом Фонде.
Предполагаемое	Результаты оценки будут использованы в целях
использование результатов	переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
оценки и связанные с этим	
ограничения	
	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой мсфо(IERS) 12 «Оченка адректичной стоимости» (под от
Вид стоимости:	МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской
Вид стоимости.	Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)),
	в предпосылке текущего использования
	Общая долевая собственность на основании:
	1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-
	ББN 990032 от 15 сентября 2015 года.
	2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-
	ББN 990033 от 15 сентября 2015 года.
	3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990036 от 15 сентября 2015 года.
	4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-
	ББN 990037 от 15 сентября 2015 года.
	5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-
Оцениваемые права:	ББN 990038 от 15 сентября 2015 года.
	6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-
	ББN 990031 от 15 сентября 2015 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого
	Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости
	«Перспектива» под управлением Общества с ограниченной
	ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»,
	данные о которых устанавливаются на основании данных
	лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре
	владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев
	инвестиционных паев
Ограничения и пределы	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о
применения полученной итоговой величины	стоимости Объекта оценки могут использоваться только
титоговои величины	Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием

справедливой стоимости	результатов оценки	
Дата оценки (дата		
определения стоимости,	13 сентября 2024 года.	
дата проведения оценки)		
Дата составления отчета	13 сентября 2024 года.	
Основание для проведения	Дополнение №858 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года	
оценки		
C	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном	
Срок проведения оценки	объеме исходной информации.	
Порядковый номер	3-06/09-24	
отчета:		
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. оценка проводится с учетом показателей полученных в пред проектных исследованиях	
Полученные результаты:		
Сравнительный подход	267 200 рублей	
Затратный подход	Не применялся	
Доходный подход	Не применялся	
Итоговая величина		
справедливой стоимости	267 200 рублей	
объекта оценки с учетом		
округления, без учета НДС:		

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

#### Заявление о соответствии.

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

- -изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- -сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом,

#### мнениями и выводами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 267~200 (Двести шесть десят семь тысяч двести ) рублей. без учета ${\rm HДC}^1$ В том числе

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Стоимость участка округленно, руб.
50:27:0020806:964	д. Пузиково	508	30 400
50:27:0020806:960	д. Пузиково	330	19 800
50:27:0020806:959	д. Пузиково	616	36 900
50:27:0020806:958	д. Пузиково	2830	169 500
50:27:0020806:956	д. Пузиково	153	9 200
50:27:0020806:963	д. Пузиково	23	1 400
ИТОГО			267 200

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

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



В.И. Светлаков

-

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

# СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	7
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ	
ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	13
1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И	
МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	15
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	
ДАННЫХ	16
ДАННЫХ1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И	
УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ	
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,	17
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ	
ОПЕНКИ	17
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	18
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	18
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	18
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ	
(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	34
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	91
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	.100
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ	
СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	.125
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	.127

# 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):

- 1) Земельный участок, общей площадью 508 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:964. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
- 2)Земельный участок, общей площадью 23 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:963. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
- 3)Земельный участок, общей площадью 330 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:960. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
- 4) Земельный участок, общей площадью 616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:959. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
- 5)Земельный участок, общей площадью 2 830 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:958. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
- 6)Земельный участок, общей площадью 153 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:956. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково

Существующие имущественные права на объект оценки:

Общая долевая собственность на основании:

- 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990032 от 15 сентября 2015 года.
- 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990033 от 15 сентября 2015 года.
- 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990036 от 15 сентября 2015 года.
- 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990037 от 15 сентября 2015 года.
- 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990038 от 15 сентября 2015 года.
- 6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990031 от 15 сентября 2015 года.

Правообладатель: владельцы закрытого паевого

	инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Собственность на основании:     Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990032 от 15 сентября 2015 года.     Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990033 от 15 сентября 2015 года.     Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990036 от 15 сентября 2015 года.     Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990037 от 15 сентября 2015 года.     Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990038 от 15 сентября 2015 года.     Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990038 от 15 сентября 2015 года.     Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990031 от 15 сентября 2015 года.     Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 15 сентября 2015 года сделана запись:     50-50/001-50/062/003/2015-6482/1     50-50/001-50/062/003/2015-6494/1     50-50/001-50/062/003/2015-6497/1     50-50/001-50/062/003/2015-6501/1
Обладатель оцениваемых прав:	• 50-50/001-50/062/003/2015-6504/1  владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки (необходимость проведения оценки ):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»), в предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	13 сентября 2024 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ol> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990032 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990033 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990036 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990037 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990038 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990038 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990031 от 15 сентября 2015 года.</li> <li>Письмо №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года</li> <li>Письмо №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года</li> </ol>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	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.
Специальные допущения , иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	Оценка проводится при условии использования земельных
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

# 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

# 1.2.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

#### Полное наименование:

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

# Краткое наименование:

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

# Юридический адрес:

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

### 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/c: 30101810200000000823

# Сведения об оценщике Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков	Светлаков Василий Иванович – стаж работы в области
Оценщики, выполнившие	оценки с 1993 года;
отчет,	Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС»
имеют образовательный	от 29.05.2007
уровень	
соответствующий	Местонахождение оценщика
Государственным	(фактический адрес оценочной компании)
требованиям к образованию	г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к. 6, офис 326
оценщиков в РФ	Образование в области оценки: Диплом ПП №106148
от 19 апреля 2000 г.	Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства
№ CM-14/6174).	от 30 ноября 2001 года,
	Квалификационный аттестат в области оценочной
	деятельности по направлению оценочной деятельности
	«Оценка недвижимости» №041549-1 от 15 июля 2024
	года. Срок действия аттестата заканчивается 15.07.2027
	г Фактический адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева,
	д.15, к 23
	Тел.+7-916-679-48-68
	Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в	Светлаков Василий Иванович
саморегулируемой	является членом «Ассоциация «Русское общество
организации оценщиков	оценщиков» и включен в реестр оценщиков за
	регистрационным номером 000957.
	Свидетельство о членстве в саморегулируемой
	организации оценщиков №000389 от 22.07.2020.
	Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007
	г.
	«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в
	единый государственный реестр саморегулируемых
	организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
	адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок,

	д.2А, офис 5
Страхование	Профессиональная деятельность Светлакова
профессиональной	Василия Ивановича застрахована в ПАО СК
деятельности	«Росгосстрах», страховой полис № 111/2024/СП134/765.
	Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2024 г.
	по 20 апреля 2025 г. Страховая сумма 30 000 000
	(Тридцать миллионов) рублей

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807 Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована 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 опенки

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
  - о настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- о отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём

такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

- о 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;
- о Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
  - о В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- о 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);
- о 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;
- о 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;
- о при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- о все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- о 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;
- о 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;
- о 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;
- о результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- о 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.

- о Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- о 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.
  - о Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

# 1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативноправовых 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 оценциком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО І	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	14.04.2022 T.
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: <a href="www.sroroo.ru">www.sroroo.ru</a>.

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

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

# 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся

сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990032 от 15 сентября 2015 года.
- 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990033 от 15 сентября 2015 года.
- 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990036 от 15 сентября 2015 года.
- 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990037 от 15 сентября 2015 гола.
- 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990038 от 15 сентября 2015 года.
- 6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББN 990031 от 15 сентября 2015 года.
- 7. Письмо №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года
  - 8. Письмо №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года

# 1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

## 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

# 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

Земельный участок 1		
Местоположение	Московская область, Подольский район,	
	Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.	
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма	
	Капитал»	
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,	
использование	разрешенное использование:	
Общая площадь, кв.м.	508	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:964	
Кадастровая стоимость	1 214 120	
Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен	
количественные и качественные		
характеристики объекта		
(Кадастровая выписка о		
земельном участке (дата и		
номер))		

Информация о текущем	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Информация о предполагаемом	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Форма участка, состав	Security   points 50.27-00000 M4   Cl.   Cl.   Security   Security   Points of the security   Security   Points of the security   Security
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6501/1 от 15 сентября 2015 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
	Земельный участок 2
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,
использование	разрешенное использование:
Общая площадь, кв.м.	23
Кадастровый номер:	50:27:0020806:963
Кадастровая стоимость	71 432,48
Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен
количественные и качественные	
характеристики объекта	
(Кадастровая выписка о	
земельном участке (дата и номер))	

Информация о текущем	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Информация о предполагаемом	THE MOTOR WANTED AND THE STREET OF THE STREE
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Форма участка, состав	Management (Control of the control o
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6499/1 от 15 сентября 2015 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
	Земельный участок 3
	Московская область, Подольский район,
Местоположение	Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,
использование	разрешенное использование:
Общая площадь, кв.м.	330
Кадастровый номер:	50:27:0020806:960
Кадастровая стоимость	1 024 900,8
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и	Документ не предоставлен

Информация о текущем	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Информация о предполагаемом	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Форма участка, состав	Security of place (no. 10.27 GEESTE NO. 10.20 CEESTE NO.
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6497/1 от 15 сентября 2015 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
	Земельный участок 4
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,
использование	разрешенное использование:
Общая площадь, кв.м.	616
Кадастровый номер:	50:27:0020806:959
Кадастровая стоимость	926 876,72
Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен
количественные и качественные	
характеристики объекта	
(Кадастровая выписка о	
земельном участке (дата и	
номер))	

Информация о текущем	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Информация о предполагаемом	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Форма участка, состав	Thylonomic registres (Control of Control of
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6494/1 от 15 сентября 2015 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
	Земельный участок 5
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,
использование	разрешенное использование:
Общая площадь, кв.м.	2 830
Кадастровый номер:	50:27:0020806:958
Кадастровая стоимость	4 804 745,7
Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен
количественные и качественные	
характеристики объекта	
(Кадастровая выписка о	
земельном участке (дата и номер))	

Информация о текущем	для малоэтажного жилищного строительства.
использовании Объекта оценки	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Информация о предполагаемом	для малоэтажного жилищного строительства.
использовании Объекта оценки	
	Procedure of Adult SECRETOR (FINE CO.)  **Temperatural positions No.27 0000000 MES*  April Secretor Secretor de Secretor (Fine Co.)  **Temperatural positions of Secretor (Fine Co.)  **
Форма участка, состав	The department of the control of the
	Property and Control of the Control
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление
	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ.
Осмотр	Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
	Земельный участок 6
M	Московская область, Подольский район,
Местоположение	Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,
использование	разрешенное использование:
Общая площадь, кв.м.	153
Кадастровый номер:	50:27:0020806:956
Кадастровая стоимость	258 568,47
Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен
количественные и качественные	
характеристики объекта	
(Кадастровая выписка о	
земельном участке (дата и	
номер))	
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.

Форма участка, состав	Since transity process to 3.7 Otto 1988 into 1988  Since transity process to 3.7 Otto 1988 into
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6482/1 от 15 сентября 2015 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

Земельные участки будут использоваться под организацию лесного массива.

Согласно писем и задания на оценку. Земельные участки используются под лесные массивы. На основании публичной кадастровой карте в районе расположения объекта оценки находятся земельные участки для жилищного строительства.

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).

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

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

# Ограничения:

- 1) Земельные участки 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, 50:27:0020806:960 полностью находятся в охранной зоне магистрального нефтепродуктопровода, что исключает возможность их освоения согласно установленному виду разрешенного использования и видам разрешенного использования, установленным градостроительной документацией (ПЗЗ);
- 2) примерно 30% площади земельных участков 50:27:0020806:957 и 50:27:0020806:1201 расположены в зоне минимальных расстояний от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полноценное освоение данных участков по назначению невозможно.

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

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

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

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

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

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

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

# Для рассматриваемых земельных участков данные затраты нецелесообразны. Ограничения:

- 1) Земельные участки 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191 частично заняты лесом, от которого согласно СП 4.13130.2013 (п.4.14) необходимо выдержать расстояние не менее 30 м до границы застройки. Таким образом, для строительства неприемлемы около 60% территории;
- 2) Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки (используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры). В связи с изложенным, участок не может использоваться в соответствии с установленным видом разрешенного использования;
- 3) Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.

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

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

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

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

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

На участках присутствуют следующие ограничения:

- необходимость учета градостроительных регламентов зоны осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории КУРТ-30
- территория частично расположена в охранной зоне кольцевого магистрального нефтепровода d-377 площадью 106 200кв. м. Любое строительство или пересечение линейными объектами данной охранной зоны требует получения технических условий балансодержателя, специальных технических условий на проектирование и выполнения компенсационных мероприятий по ним.
  - охранная зона кабельной линии катодной защиты нефтепровода площадью 1350кв.м.
- участок полностью относится к приаэродромной территории аэродрома Домодедово, Остафьево.

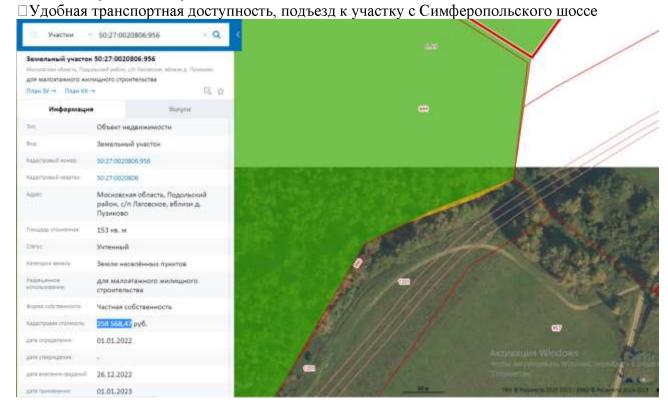
В настоящее время земельный участок не застроен и не используется в соответствии с разрешенным использованием, ведутся предпроектные изыскания.

Рис 2.1Местоположение объекта оценки



Рис.2.2. Фотография объекта оценки

- □На участок получено право собственности
- □Участок прилегает к границам г. Подольск







# АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- из Бронницкого уезда:
- из Жирошкинской волости: Лямцинский
- из Лобановской волости: Буняковский
- из Рождественской волости: Ловцовский
- из Подольского уезда:
- из Добрятинской волости: Бережковский, Климовский, Константиновский, Крюковский, Никитский, Покровский, Пузиковский, Сынковский, Сыровский, Услонский
- из Домодедовской волости: Домодедовский, Жеребятьевский, Заборьевский, Павловский, Съяновский, Шестовский, Ямский
- из Дубровицкой волости: Еринский, Кутузовский, Кутьинский, Лемешовский, Мостовский, Ознобишинский, Рязановский, Сальковский, Сергеевский, Троицкий
- из Кленовской волости: Жоховский, Кленовский, Лукошкинский, Мавринский, Никулинский, Сатинский
  - из Молодинской волости: Матвеевский, Молодинский, Подчищалковский, Слащевский
  - из Сухановской волости: Больше-Брянцевский, Захарьинский, Мало-Брянцевский
  - из Шебанцевской волости: Валищевский, Долматовский, Мещерский, Судаковский.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 февраля 1963 года Подольский район был упразднён.

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

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

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

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

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

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

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

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

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

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

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

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

Городское поселение Львовский: площадь —  $6,23~{\rm km^2}[15]$ , население — 10~875[1] чел. (р. п. Львовский)

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

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км<sup>2</sup>[2], население — 10 756[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км<sup>2</sup>[15], население — 8059 чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Эконмический обзор

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

### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Июль 2024 года

**1.** По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост **ВВП** ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы).

В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил +4,4% г/г.

**2.** Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г.  $\mathbb{N}$  470).

- **3.** Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6.6% г/г после +5.7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности -+18.6% после +19.4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8.6% г/г.
- **3.1.** Основным драйвером роста продолжает оставаться **машиностроительный комплекс** он обеспечил **более 36%** совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 n.n.).

Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14.9% г/г после +12.5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74.8% после +59.7% в июне.

При этом значительно улучшилась динамика в **производстве компьютеров** – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и **производстве электрооборудования** (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В **автопроизводстве** в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне).

По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20.9% г/г.

**3.2.** Темпы роста **металлургического комплекса** в июле ускорились до **+8,2% г**/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на **+12,6%** после +26,1% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

**3.3.** Рост **химической промышленности** в июле ускорился до **+4,3% г/г** после **+**2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора **+**0,5 n.n.) — увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве **химических веществ и продуктов** (**+1,6% г/г** после **+**0,2% г/г месяцем ранее), в производстве **лекарственных средств** (**+20,5% г/г** после **+**16,0% г/г), а также в производстве **резиновых и пластмассовых изделий** (**+1,7% г/г** после **-**0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг **+14,4%** после **+**12,3% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

**3.4.** Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

**3.5.** В **пищевой промышленности** в июле темпы роста составили +0.9% г/г после +2.9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0.1 п.п.). При этом производство

**напитков** значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

- **4.** В **добывающем секторе** в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца **-2,2% г/г** после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле **-3,9%** после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила **-0,5% г/г**.
- **5.** Высокая **инвестиционная активность** сохраняется по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на **+8,3%** г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности **+22,7%** после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на **+1,1%** кв/кв SA.

Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста — во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций).

Наибольший вклад в рост продолжают давать **инвестиции в машины и оборудование** при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые

темпы, несмотря на базу, **инвестиции в объекты интеллектуальной собственности** + **29,1%** г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы **инвестиций в жилые здания и помещения** — до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации).

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост **частных инвестиций** ускорился до **+17,4% г**/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост **инвестиций за счёт собственных средств организаций** — во 2 квартале **+10,6% г**/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

**5.3. По отраслям экономики** (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности).

Активный рост продолжился в **обрабатывающей промышленности** — во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г).

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%).

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), **строительстве** (+30,4% г/г после +29,4% г/г), **торговле** (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

- **6.** Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0.5% г/г после +1.2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9.1% после +10.7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3.3% г/г.
- **7.** Рост объёмов **оптовой торговли** в июле ускорился до +6.0% г/г после +1.8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31.7% после +20.5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9.6% г/г.
- **8.** Выпуск продукции **сельского хозяйства** в июле превысил уровень прошлого года на +5.2% г/г (в июне -0.3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее,

составил +0.5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2.0% г/г.

- **9.** В июле 2024 года **грузооборот транспорта** вырос на **+1,5% г**/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровнюдвухлетней давности зафиксирован рост на **+0,8%** после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на **+0,3% г**/г.
- **10.** Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности -+0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

**Оборот розничной торговли** в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

**Платные услуги населению** в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности -+11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

**11. Инфляция** в июле составила **9,13% г**/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила **9,01% г**/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на **5,19%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

**12. Уровень безработицы** второй месяц подряд держится на исторических минимумах – **2,4%** от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении - +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы -+9,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

з % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	4 Ікв. 2	4 2023	IV KB.	23 III кв.	23 II кв.	23 Ік	в. 23	2022
				Эконом	ическая а	ктивность								
ввп	4,4	3,4	4,0	3,0	4,5	4,5	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	1 -	1,6	-1,2
Сельское хозяйство	2,0	5,2	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1 .	1,6	11,3
Строительство	3,3	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	1 1	0,0	7,5
Оптовая торговля	9,6	6,0	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	8,9	16,1	21,9	11,	7 -1	2,8	-16,2
Суммарный оборот	7,2	5,4	6,5	5,7	6,6	7,3	8,5	8,0	10,5	12,6	10,	7 -	2,4	-3,3
озничная торговля	8,4	6,1	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	8,0	11,7	14,0	11,	2 -	5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	3,1	4,1	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	6 :	5,2	5,0
Общественное питание	5,5	6,5	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	13,9	10,5	12,4	19,	9 1	3,9	7,6
рузооборот транспорта	0,3	1,5	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,	5 -	1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,1	-3,2	-1,6	-2,2	-0,2	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	5 ;	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,91	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,	3	1,0	6,7
Промышленное производство <sup>2</sup>	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	) -	0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых <sup>2</sup>	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	2 -	3,4	1,5
Обрабатывающие производства <sup>2</sup>	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,	3	1,5	0,3
					Инфляці	ия								
Индекс потребительских цен	8,1	9,1 / 9,03	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	7	3,6	11,9
Индекс цен производителей				•	•	•	•	•	•	•	•	•		
Промышленность	17,1	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,	7 -	7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	37,3	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16	,5 -2	26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,6	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,	7 -	4,3	11,3
в % к соотв. периоду	SHB.~	CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE	Carrella D.	bmost.	KNU INNESE E	13.2022	1000122	1 42045	SERVICE DE LA CONTRACTION DEL CONTRACTION DE LA	Investment of	A10-1201	West La		200.11
предыдущего года	мюль.24	мопь.24		июнь.24	май.24	anp.24	1 KB. 24	2023	IV sta. 23	III sm. 23	II stn. 23	1 va. 23	2	022
Vi in the second			- 3	Рынок труд	в и доход	ы населен	HI							
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,41		7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9		0.3
Номинальная заработная плата					The same	11001100	The Company					11 -1 2 -2 11		715 100
pytineil	83 5824		86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65	338
в % « соотв. периоду предыдущего годя	16,14	- 5	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14.4	10,7	1	4,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,44	, s	7,7	s .	26	. 2	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2		1,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. пермоду предыдущего года	8,14		9,6				€,44	5,8	7.0	5,5	3,3	7,3		1,5

0,0

75,5

76.1

0,7

73,4 74,0

-21.2

61,1

2,8

0,2

76,0

76.2

0.9

74,0

74,1

-29.5

61,3

0,5

76,0

1,4

73,6

-19.7

2,4

3,2

0,9

76,4

76.1

17

74,1

73,8

-21.0

2,2

61,0

0,7

76,4

76.1

1.6

74,1 73,7

-21.9

60,9

0,4

75,8

76.0

12

73,4

73.5

-19.8

60,7

0,2

75,6 76,1

0,9

72.9

73,4

-16.3

60,6

3,5 3,5

-0,4

75,6

0.5

72,6

-18.6

3,0

4,0

SA 2,6 Источник Росстат, расчёты Минэкономразвития

0,1

76.1

0.8

73,9 74,1

-20.0

2,0

61,3

0,0

76,3 76,1

0,6

74,4 74,2

-18,1

1.9

61,4

0,4

76,1

76.2

1,0

74,2 74,2

-19.3

61,4

0,5

76,3

76.3

1.2

74,4

74,3

-20.9

1.9

61,5

0,4

76,1 76,2

1,0

74,1 74,2

-16.7

61,3

Уровень безработицы в % к рабочей сипе

тода Численность рабочей силы в % и соотв. периоду предыдущего года мли чел.

мли чел. (5A)
Численность занятых
в % к соотв. периоду предодущего года
мли чел.

в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.

млн чел. (SA) Численность безработных

мли чел. (SA)
Уровень занятости
в % к населению в возрасте
15 лет и старше (SA)

млн чел. (5А)

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Январь-шень 2024 з. <sup>2</sup> Уточнены банные за 2023 г. и Глолугобие 2024 г. <sup>3</sup>В икпе / по состоячию на 26 везуста 2024 г. <sup>4</sup>В январе-шена 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ<sup>1</sup>

в % к соотв. периоду предыдущего года	инп июпь.24	июль.24	II KB. 24	июнь.24	май.24	anp.24	1 18. 24	2023	IV кв. 23	III xx. 23	И кв. 23	1 кв. 23	2022
Промышленное производство	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных исхопаемых	-0.5	-2,2	-1,3	-2.3	-0,3	-1,2	8,0	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	1,1	-4,4	-1,2	-0,7	-0.7	-2,2	5,2	0,3	-3.5	1,1	7.1	-2.9	-1,
добыча сырой нефти и природного			1.0				1.0		1.00				1,0
газа добыча метаплических руд	1.0	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1.7	0,0	+1,9	-0.7	4,3	-3/
добыча прочих полезных исхоляемых	-2.7	-10.2	-5.0	-11.6	4.3	-6,3	3,2	-3.4	-3,1	0,5	-10.4	-0.3	7,8
предоставление услуг в области													
добычи полезных ископаемых	1,5	-2,7	-1.7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,7
Обрабатывающие производства	8,6	6,6	8,6	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	6,2	0,9	6,2	2,9	6,6	7,3	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,0
e m. 4.													
пищевые продукты	4,7	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,
напитки	10,5	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,8	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6.3
пёткая промышпенность	4,7	0,6	3,2	2,5	2,8	4,5	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
e m.v.													
текститьные изделия	6.8	3.7	7.9	13.2	7.1	3.9	6.8	3.4	7.5	6.8	0.6	-1.3	-3.
одежда	2,9	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,
кажа и изделия из неё	5,5	-8,5	-1,5	-7.5	1,2	1,9	16,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,2	4,3	6.1	6,2	5,4	6,7	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,
e m.v.													
обработка бревесины	5,8	1,4	4.7	6,2	2.7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13.1	-3,7	-19.2	-10
и произвойства изделий из неё	6,9		4.6	4.9			9,6	2,2	7.7	0,7	4.5		-0,3
бумага и бумажные изделия деятельность попиграфическая и		6,5			4,8	4,1						-4,6	
копирование носителей информации	12,2	4.4	14,8	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0.1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3.2	-2,7	-2,4	4,6	1,6	-4,2	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	5,3	4,3	4.1	2,4	6,4	3,6	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
e m.v.													
химические вещества и химические	3.9	1,6	2,3	0.2	3.9	2.6	6,4	5,2	7.9	7,8	8.9	-3.2	-2.4
продукты													
лекарственные средства и медицинские материалы	14,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7.4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластывссовые изделия	3,4	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	9016L- 9003b-24	иоль.24	II xn. 24	шонь.24	unë.24	anp.24	1 km. 24	2023	IV nn. 23	III xn. 23	II xm. 23	I sp. 23	2022
производство прочей неметаллической	5,6	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
минеральной продукции	9,9	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	10.5	14.4	6,6	2,7
металлургический комплекс	9,3	0,2	10,6	1,0	15,3	9,0	10,0	3,1	5,5	10,5	14,4	0,0	4.0
# m.4. Memannypaun	0.1	1,9	0.2	2251	0.8	0.9	-0.6	2.9	5,4	1,4	7,6	1,5	-0.6
	40,0	27,8	42,7	35.1	59.9	34,0	42.5	28.0	19,6	38,4	35.4	22,3	13,
готовые металлические изделия	-	-	-	-	-				-	-		-	
машиностроительный комплекс в т.ч.	20,9	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,1
компьютеры, электроника, оптика	36,5	39.5	31,1	23.7	28.1	43.5	42.5	36.2	31,6	47.5	42.8	23.0	9,4
электрооборудование	8,4	7,6	5,1	2,4	3,9	5,4	12,8	20.8	16,0	24.5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие			1770							32.5			
<i>аруппировки</i>	-0,7	-1,4	-5,2	+15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	5,0	15,7	5,8	-4,E	-0,
автотранспортные, прицепы и	24,8	18,4	18,4	18.7	2.2	35,1	35.4	16.0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44
полуприцелы прочие транспортные средства и	22			100 E				35.0	3333		500	227	7.5
оборувование	22,2	5,2	23,8	16,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,
прочие производства	6,8	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
e m.ч.													
мебель	11,7	7,5	8,6	-1,4	12.5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,
прочие готовые избелия	11,0	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтож машин и оборудования	5,1	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,
Обеспечение электроэнергией, газом и	3,7	4,1	2.2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
паром Водоснабжение, водоотведение,	1,5	2.5	1.1	3,1	1,6	-1.2	1,6	0.0	5,4	4,2	-0.8	-8,6	-3.2
утилизация отходов	2.50	-	1111	2000	1000		197	0.0400	200	0.7870	- 700	1000	-

утилизации отходов Источник: Расстат, расчёты Минэкономразвития России

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 20 по 26 августа 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,03%.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,09%: продолжилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%), на остальные продукты питания изменение цен составило 0,21%.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%: замедлился рост цен на легковые автомобили, ускорилось снижение цен на электро- и бытовые товары.

В секторе услуг 1 ускорилась дефляция (-0,39%) за счет увеличения темпов снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-5,14%).

Потребительская инфляция с 20 по 26 августа

**1.** За период с **20 по 26 августа 2024 года** инфляция замедлилась до 0,03%.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> В соответствии с резламентом разработки и публикации данных по производству и откруже продукции и динамине промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.
<sup>8</sup> С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

- **2.** В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,09%. Сохранилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%): продолжили дешеветь овощи «борщевого набора», помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,21%. На говядину темпы роста цен снизились, продолжилось снижение цен на мясо кур, снизились цены на сахар, увеличились темпы снижения цен на яйца.
- **3. В сегменте непродовольственных товаров** темпы роста цен снизились до 0,10%. Замедлился рост цен на легковые автомобили (0,07%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,43%). На медицинские товары и строительные материалы цены изменились на 0,23% и 0,27% соответственно. Продолжилось снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22%) и дизельное топливо (до 0,06%).
- **4.** В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг дефляция ускорилась до -0,39%. Увеличились темпы снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (до -5,14%) и услуги санаториев (до -0,85%), продолжилось снижение темпов роста цен на услуги гостиниц (0,19%). На наблюдаемые бытовые услуги цены изменились на 0,11%.

Мировые рынки

**5.** В период с **20** по **26** августа на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1.7% (-1.9% неделей ранее). В годовом выражении в августе продовольственные товары подешевели на 16.4% г/г.

После снижения неделей ранее выросли котировки на белый сахар (+4,6%) и сахарсырец (+8,4%), соевые бобы (+0,5%) и соевое масло (+4,0%), а также говядину (+2,7%) и свинину (+5,2%). Продолжили увеличиваться цены на пальмовое масло (+3,3%). Сократились котировки на пшеницу в США (-5,7%) после стабилизации неделей ранее, а также кукурузу (-2,9%). Продолжила сокращаться стоимость пшеницы во Франции (-6,8%).

- **6. На мировом рынке удобрений** цены сократились на 0,8% (стабилизация неделей ранее) в связи с уменьшением стоимости **азотных удобрений** (-1,6%). Котировки на **смешанные удобрения** стабилизировались. В годовом выражении в августе удобрения подешевели на 5,7% г/г.
- 7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 0,4% (-1,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости железной руды (+3,5%). Подешевели металлолом (-0,5%) и арматура (-1,2%). После снижения неделей ранее стабилизировались котировки на металлопрокат. В годовом выражении в августе цены на черные металлы сократились на 4,1% г/г.
- **8.** На мировом рынке цветных металлов цены незначительно выросли на 0.3% (+3,4% неделей ранее) в связи с удорожанием алюминия (+1,6%) и меди (+0,9%). При этом, после роста неделей ранее, сократились котировки на никель (-1,6%). В годовом выражении в августе цены на цветные металлы снизились на 1.2% г/г.

# О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 20 ПО 26 АВГУСТА (РОССТАТ)

	2024 год на 26 авг						2023 год
	s/s	с начала месяца	20 - 26 aez	13 - 19 авг	на 26 августа (с нач. года)	июль (м/м)	август (м/м)
Индекс потребительских цен	9,01	0,12	0,03	0,04	5,19	1,14	0,28
Продовольственные товары	9,85	0,11	0,09	0,00	4,26	0,36	-0,06
- без плодоовощной продукции	8,51	0,49	0,21	0,12	4,04	0,44	0,78
- плодоовощная продукция	17,65	-4,33	-1,35	-1,42	3,92	-0,22	-5,96
Непродовольственные товары	6,16	0,49	0,10	0,14	3,27	0,58	1,14
- без бензина	6,07	0,41	0,08	0,12	2,79	0,29	0,93
- бензин автомобильный	6,69	0,99	0,22	0,26	6,46	2,44	2,49
Услуги (туристические,	10,19	-0,81	-0,39	-0,07	8,71	4,93	-0,26
регулируемые, бытовые)	с начала	20 - 2	16 aes	13.	19 авг	июль	август
000	месяца					(M/M)	(M/M)
Oc	новные сог		чимые прод ясо и птица		нные товары		
Свинина	1,74		64		0,51	0,00	5,42
Говядина	0,46	0,	12		0,23	0,53	0,65
Баранина	0,11	0,	27		0,31	0,51	2,26
Куры	-0,52	-0	,14		0,25	-0,40	5,63
	Хлеб и	і хлебобуло	чные издел	ия, крупы,	мука		
Мука	1,37		25	_	0,48	0,74	0,00
Хлеб	0,80		23	_	0,20	1,17	0,24
Крупа гречневая	0,54	0,	10		0,09	-0,49	0,10
Рис	0,52		34		0,18	0,28	1,50
Пшено	0,47	,	26 <b>вольствен</b> н		0,11	0,82	0,73
Масло сливочное	2,82		<b>вольственн</b> 95		0,77	1,49	-0,11
Молоко	1,27		52	_	0.34	0.43	-0,18
Масло подсолнечное	1,07	-	61		0,18	1,45	1,54
Рыба	1,06		35	+	0,33	0,45	-0,14
Чай	0.77		36	_	0,16	-0,78	-0.15
Соль	0,74		24		0,09	1,03	0,60
Вермишель	0,66		26		0,38	0,90	-0,32
Caxap	-0,40	-0	,42		0,07	1,56	1,16
Яйца	-1,55	-0	,26		0,07	-3,73	1,01
		Дет	ское питан	ue			<u>'</u>
Консервы мясные	1,02	0,	06		0,33	-0,13	0,60
Консервы овощные	0,86	0,	30		0,21	1,97	0,60
Консервы фруктово-ягодные	0,60	0,	87		0,78	0,50	-0,50
Смеси сухие молочные	-0,21		,04		0,11	-0,29	0,38
0	2.00		ющна <b>я</b> проб		2.00	0.40	4.24
Огурцы	3,08		44	_	2,08	-0,10	4,21
Капуста	2,00		,64		0,04	12,24	-29,65
Яблоки	-3,14 3.73		,48 ,49	<del> </del>	-1,78 -0,69	3,37 -3,55	1,29
Лук Томаты	-3,73 -5,45		,49 ,01		1,55	-3,55 -4,55	-27,05 -17,47
			_				
Картофель Морковь	-8,30 -11,43		,91 ,52	+	2,57 -2,79	2,41 -6,64	-23,15 -20,37
торковь			,эz одовольств		•	-0,04	-20,31
Автомобиль отечественный	1,36		08		1,28	0,10	0,67
Бензин	0,99	0,	22		0,26	2,44	2,49
Строительные материалы	0,96		27		0,24	1,11	0,95
Медикаменты	0,36		23		0,11	0,50	0,82
Автомобиль иностранный	0,24	0,	05		0,02	0,02	1,23
		Отде	ельные услу	ги			
Бытовые	0,33		11		0,09	0,64	0,47
Регулируемые	0,02		01	_	0,00	7,36	0,18
Туристические	-5,31	-2	,58		0,60	4,27	-5,97

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 26 АВГУСТА

			2024 a							
	с начала месяца	26.08.2024	20.08.2024	20-26 авг	13-19 авг	август (с нач. года)	август (г/г)	август (м/м)	июль (м/м)	23/22
			Продо	вольстви	е					
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,4	193	204	-5,7	0,1	-16,4	-12,0	0,9	-11,2	-28,0
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-11,3	212	227	-6,8	-3,1	-13,9	-9,8	-4,6	-5,7	-26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,3	152	157	-2,9	0,8	-18,0	-16,6	-2,3	-7,9	-18,4
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-1,7	526	503	4,6	-1,8	-11,8	-25,6	-6,1	-1,7	23,0
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,5	420	387	8,4	-2,0	-7,5	-24,8	-5,7	0,6	27,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,3	360	359	0,5	-1,3	-24,2	-26,2	-10,5	-4,9	-8,0
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,9	898	864	4,0	-1,4	-15,4	-39,8	-13,5	5,7	-18,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-3,2	437	415	5,4	1,4	-10,7	-27,3	-6,7	2,1	-25,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	1,4	1100	1065	3,3	2,4	17,6	11,5	2,8	-0,4	-28,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,6	5235	5100	2,7	-1,7	6,4	-3,5	-6,3	0,0	30,9
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-12,9	1773	1684	5,2	-14,6	18,3	-5,9	-6,6	-1,1	-17,1
	•	Инде	с продово	пьственні	ых цен	ФАО			•	•
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,2	-
r/r	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,1	-13,8
	•	'	Удо	брения					•	
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	3,3	540	540	0,0	1,9	-6,7	1,0	-1,3	-0,7	-29,4
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фъючерс, долл./т	-2,4	308	313	-1,6	-1,6	-3,3	-12,3	0,0	1,9	-44,5
			ерные и ц	ветные ме	таллы					
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-2,9	103	99	3,5	-4,6	-24,9	-7,6	-7,9	-1,8	3,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-3,0	370	372	-0,5	0,0	-8,9	3,5	-3,6	1,5	-11,4
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-2,6	563	570	-1,2	-0,5	-6,3	2,0	-1,3	0,1	-14,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-5,6	466	467	-0,2	-2,5	-19,1	-14,4	-6,8	-2,0	-15,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	11,0	2542	2502	1,6	4,9	6,6	8,7	-1,6	-5,6	-15,8
Медь (фьючерс LME), долл./т	0,7	9289	9204	0,9	3,3	8,5	8,1	-4,9	-2,5	-3,3
Никель (фьючерс LME), долл./т	0,9	16758	17035	-1,6	2,1	0,9	-20,5	-1,0	-6,9	-17,3

## Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и

потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база И перспективы развития территорий инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

## Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир на 7,0%,
- квартир вторичного рынка на 6,0%,
- индивидуальных домов на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства на 5,0%.
- торговых помещений и зданий на 10,0%,
- административных помещений и зданий на 8,0%,
- складских помещений и зданий на 10,0%,
- производственных помещений и зданий на 11,0%.

По данным Росресстра, за январь-**июнь** 2024 года заключено **439735** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **18** % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек 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. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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.

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, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные 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-06-2024.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=l,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области О социальном и экономическом положении Московской области в январе-июле 2024 года

Фактически	К соответствующему
	периоду
	предыдущего
	года, %

Индекс промышленного производства <sup>2</sup>		
июль 2024 года в % к июню 2024 года	X	109,0
июль 2024 года в % к июлю 2023 года	X	114,2
январь-июль 2024 года		11.,2
в % к январю-июлю 2023 года	X	111,8
Оборот организаций, миллионов рублей	13 782 992,9	$120,5^3$
Объем отгруженных товаров собственного	16 762 332,3	120,0
производства, выполненных работ и услуг		
собственными силами по видам экономической		
деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	14 255,6	113,5 <sup>2</sup>
обрабатывающие производства	3 243 676,7	125,5 <sup>2</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и		
паром; кондиционирование воздуха	248 310,3	$108,4^{2}$
водоснабжение; водоотведение, организация		
сбора и утилизации отходов, деятельность		
по ликвидации загрязнений	105 851,7	110,9 <sup>2</sup>
Производство продукции животноводства		
в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	179,6	101,5
молоко, тыс. тонн	404,0	94,7
яйца, миллионов штук	111,1	102,1
Индекс потребительских цен и тарифов	7	- 7
на товары и услуги населению:		
июль 2024 года в % к июню 2024 года	X	101,34
июль 2024 года в % к июлю 2023 года	X	108,82
январь-июль 2024 года		,
в % к январю-июлю 2023 года	X	107,45
Стоимость условного (минимального) набора		,
продуктов питания, в июле 2024 года, рублей	7 106,98	$97,1^{4}$
Среднемесячная начисленная заработная плата		
работников организаций, рублей		
за июнь 2024 года	99 933,8	117,4
июнь 2024 года в % к маю 2024 года	X	105,3
за январь-июнь 2024 года	93 163,5	119,7
Среднемесячная начисленная заработная плата		- 7:
работников организаций, не относящихся		
к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за июнь 2024 года	114 242,5	117,6
июнь 2024 года в % к маю 2024 года	X	105,3
за январь-июнь 2024 года	105 947,0	119,8

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

3 Темп роста в фактических ценах.

<sup>4</sup> К предыдущему месяцу.

Численность официально зарегистрированных		
безработных на конец июля 2024 года, человек	6 752	98,5 <sup>3</sup>
Уровень зарегистрированной безработицы		2 0,0
на конец июля 2024 года, в процентах	0,1	x
Грузооборот автомобильного транспорта	0,1	
организаций, не относящихся к субъектам малого		
предпринимательства,		
миллионов тонно-километров	8 534,7	114,3
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам		
регулярных перевозок),		
миллионов пассажиро-километров		
за июль 2024 года	839,4	111,7
июль 2024 в % к июню 2024 года	X	100,5
за январь-июль 2024 года	5 854,6	116,3
Оборот розничной торговли, миллионов рублей	, -	- 7-
за июль 2024 года	383 752,8	107,2 <sup>4</sup>
июль 2024 года в % к июню 2024 года	X	103,34
за январь-июль 2024 года	2 475 081,6	110,05
Товарные запасы в организациях розничной		
торговли на 1 августа 2024 года		
миллионов рублей	321 532,9	102,3 <sup>3,4</sup>
уровень запасов, дней торговли	43	104,9 <sup>3</sup>
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		,
за июль 2024 года	1 135 562,0	114,34
июль 2024 года в % к июню 2024 года	X	100,44
за январь-июль 2024 года	7 210 264,3	112,04
Оборот общественного питания,	,	,
миллионов рублей		
за июль 2024 года	19 231,8	110,9 <sup>4</sup>
июль 2024 года в % к июню 2024 года	X	98,9 <sup>4</sup>
за январь-июль 2024 года	124 373,5	112,04
Объем платных услуг, оказанных населению,	,	,
миллионов рублей		
за июль 2024 года	76 319,1	103,3 <sup>4</sup>
июль 2024 года в % к июню 2024 года	X	94,84
за январь-июль 2024 года	537 122,4	104,54
Выполнено работ и услуг собственными силами	7	- 7 <del>-</del>
организаций по виду деятельности		
«Строительство», миллионов рублей	316 054,9	$99,7^{4}$
Ввод в действие жилых домов за счет всех	,	, ,
источников финансирования, тыс. кв. м. общей		
площади	6 906,5	102,1

\_

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> В сопоставимых ценах.

Сальдированный финансовый результат (прибыль		
минус убыток) организаций,		
не относящихся к субъектам малого		
предпринимательства, за январь-июнь 2024 года,		
миллионов рублей в фактических ценах	848 563,4	118,4
Задолженность организаций, не относящихся		
к субъектам малого предпринимательства,		
на конец июня 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	6 925 286,6	93,5 <sup>3</sup>
кредиторская	7 693 073,7	93,1 <sup>3</sup>
из неё:		
просроченная	126 207,0	163,5 <sup>3</sup>
задолженность по платежам в бюджет	315 658,1	87,9 <sup>3</sup>
из неё просроченная	1 324,6	104,6 <sup>3</sup>

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

## Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

## Экономические факторы:

- 1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.
- 2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.
- 3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.
- 4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.
- 5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.
- 6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).
- 7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

## Социальные факторы:

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

## Политические факторы:

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

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

## Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: Земельные участки, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства

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

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

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

4		тки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детоких площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещении дома.	2.5-2.7.1



СПРАВОЧНИК ОЦЕНІЦИКА 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 5. Продолжение.

Ne	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
CV	222	000	Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок и площадок и площадок и площадок и площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных помещениях многожартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многожартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.  Обслуживание жилой застройки размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	



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 5. Продолжение.

Nº	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2,7.2, 4.9.	W. N.
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения глами внами	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7



СПРАВОЧНИК ОЦЕНІЦИКА 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 5. Продолжение.

Ne	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
	100	000	Земельные участки для размещения объектов малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детоких площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенных, пристроенных и встроенных пристроенных и встроенных малоэтажного многоквартирног дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не осставляет более 15% общей площади помещений дома. Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	



СПРАВОЧНИК ОЦЕНІЦИКА 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 5. Г	Іродолжение.
--------------	--------------

N≘	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
	2/20	000,11	Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки-размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домом (другими жилыми домоми) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стеноми) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и людовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.  Оболуживание жилой застройки размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

# Земельный рынок Московской области Обзор рынка земельных участков Московской области

В Подмосковье впервые за год заметно выросли цены на земельные участки

К январю 2024-го были проданы или сняты с экспозиции более дешевые лоты, что привело к росту средней цены участка В январе 2024 года средняя стоимость земельного участка на вторичном рынке Подмосковья составила 1,78 млн руб. Это на 12,2% больше, чем в декабре и на 14,9% превосходит результат января прошлого года, подсчитали для «РБК-Недвижимости» эксперты аналитического центра компании «Инком-Недвижимость».

Руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов замечает, что в основном рост отмечался именно в начале 2024 года, тогда как в течение 2023-го средняя стоимость участка стагнировала, колебания отмечались в пределах 1%. В январе же цены выросли на 12,2% к декабрьскому показателю. По мнению эксперта, такое подорожание за месяц произошло по техническим причинам: были сняты с экспозиции или проданы более дешевые лоты, и в экспозиции остались более дорогие.

Рост цен на земельные участки «РБК-Недвижимости» подтвердили в компании «Этажи». Одна из причин повышенного спроса на участки в последние месяцы — это изменения в льготном кредитовании, которое многие используют для строительства дома, говорит эксперт по загородной недвижимости «Этажей» Артур Герасимов.

В числе причин повышенного спроса на земельные участки зимой Герасимов назвал также опасения по поводу роста цен и желание начать строительные работы ранней весной. «К концу февраля по мере приближения строительного сезона цены на земельные участки еще больше вырастут», — прогнозирует эксперт.

## Динамика средней стоимости земельного участка в Подмосковье за год

	Месяц	Год		Средняя стоимость земельног участка, м руб.	О	Динамика к предыдущему месяцу			
ятия	Отрасли	Недвижимость	Autonews	Олимпиада	РБК Компа	ании •••			
	Февраль	2023		1,49		-3,8%			
	Март	2023		1,49		0%			
	Апрель	2023		1,52		+1,6%			
	Май	2023		1,51		-0,1%			
	Июнь	2023		1,52		+0,3%			
	Июль	2023		1,53		+0,8%			
	Август	2023		1,55		+1,2%			
	Сентябрь	2023		1,53		-1,2%			
	Октябрь	2023		1,56		+1,7%			
	Ноябрь	2023		1,57		+0,7%			
	Декабрь	2023		1,59		+1,2%			
	Январь	2024		1,78		+12,2%			

Данные: «Инком-Недвижимость»

«Участки, которые перепродаются на вторичке — в большинстве от инвесторов, которые купили, но не смогли ничего построить. Цены на стройматериалы растут, и эти люди не в состоянии реализовать свой инвестиционный проект. Это наиболее частая причина продажи участков на вторичном рынке», — говорит Дмитрий Таганов.

По данным Дом.РФ, с 2020 года средняя стоимость дома с земельным участком в Московском регионе увеличилась на 61%, а цена за сотку земли — на 98%. По данным аналитиков, если в 2020 году в среднем дом с участком в Москве и области стоил 9 млн руб., то осенью 2023-го — 14,5 млн руб.

Подробнее на РБК:

https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8?ysclid=lz9jaoi6od623520835&from=copy

## Эксперты сообщили о росте продаж участков без подряда в Подмосковье

В третьем квартале 2023 года на загородном рынке Московской области было продано 6 тыс. участков без подряда (УБП). Это на 87,5% больше показателя первого квартала, когда на рынке реализовали 3,2 тыс. таких участков, говорится в поступившем в редакцию исследовании аналитического центра риелторской компании «Инком-Недвижимость».

По сравнению со вторым кварталом 2023 года число сделок увеличилось на 11,1%, а годовой рост составил 22%, уточняют в компании.

По словам начальника отдела направления «Загородная недвижимость» «Инком-Недвижимости» Татьяны Максимовой, интерес к УБП увеличивается с каждым годом. «В 2021–2022 годах покупатели рассматривали земельные наделы как надежное вложение денег для их сохранения в нестабильное время — затрат на содержание никаких, только налог на имущество раз в год. Этот фактор и сейчас является ключевым, но теперь популярность участков растет также в связи с возможностью взять ипотеку с господдержкой и построить дом», — говорит эксперт.

Рост спроса на участки без подряда привел к уменьшению предложения, отмечают в «Инком-Недвижимости». По данным компании, в третьем квартале экспозиция УБП в Подмосковье составила 35,7 тыс. объектов. Это на 9,84% меньше второго квартала (39,6 тыс.) и на 9,1% уступает первому кварталу текущего года (39,3 тыс.).

Средняя стоимость УБП на подмосковном рынке в третьем квартале составила 3,4 млн руб. Это на 45,5% меньше, чем во втором квартале, на 3% больше, чем в начале этого года, но на 29% меньше, чем год назад, говорится в исследовании.

По данным «Инком-Недвижимости», в апреле 2023 года предложение участков без подряда на загородном рынке Подмосковья составило 39,3 тыс. лотов. Это на 10% больше, чем в конце прошлого года, и на 23,1% превзошло показатель аналогичного периода 2022 года.

Источник: https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/my-v-presse/eksperty-soobshchili-o-roste-prodazh-uchastkov-bez-podryada-v-podmoskove/

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 юговосточному направлениям в это время, наоборот, снизились. В лидерах были Щелковское и Горьковское шоссе — 3 и 4% соответственно, а самые дешевые участки Подмосковья 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 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 юговосточном 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 м<sup>2</sup>, доля ИЖС составила 49%;
- $\Pi\Phi O 10636,5 \text{ m}^2, 61\%;$
- $IO\Phi O = 5 276.2 \text{ m}^2, 56\%.$

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 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

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

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

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

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

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

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

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

Земельные участки также подорожают в этом году, считает основатель и генеральный директор инвестиционной компании Realiste Алексей Гальцев. «Рост будет в пределах 30%. Те, кто не решился приобрести его в прошлом году, в зимний период подумают еще раз над своим

решением и приобретут. Причина — все тот же перевод большинства москвичей на удаленный график работы», — пояснил эксперт.

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

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу. Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

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

## Цена сотки земли в московской области по районам 2021

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

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

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

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

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

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

Хотите узнать подробнее о проекте

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

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

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

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

Риелторы отметили, что люди ищут недорогие варианты (около 60 тысяч рублей за сотку) в юго-восточной и восточной части региона — в расчете построить дачу или жилой коттедж, когда появится финансовая возможность. Аналитики ЦИАН подтверждают скачок цен в Московской области. Они считают, что спрос на земельные участки в прошлом году повысился почти в 2 раза. Вероятно, это повлекло за собой и рост стоимости подмосковных земель — на 18% (агентства насчитали 20%). Средняя цена сотки для индивидуального жилищного строительства составила 72,4 тысяч рублей (меньше, чем определили в агентствах). Дороже в Крыму (150 тысяч рублей), Ростовской области (128 тысяч рублей) и Краснодарском крае (100 тысяч рублей) — по данным онлайн-сервиса с объявлениями о недвижимости. Средняя стоимость участка под ИЖС в стране за 2020 год — 39,3 тысячи рублей за сотку, под СНТ — 28,8 тысяч рублей.

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

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

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

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

По данным аналитиков, сейчас сотка земли под ИЖС без учета элитных объектов в среднем стоит 120 тыс. рублей. «За год стоимость сотки в массовом сегменте выросла, в зависимости от конкретного направления, на 15-30 тыс. рублей. Максимальный рост наблюдался на Дмитровском направлении за счет ремонта трассы. Высокие показатели роста

зафиксированы на Калужском, Каширском, Минском, Симферопольском направлениях», — приводит <u>РБК</u> комментарий главы департамента городской недвижимости «НДВ-Супермаркет Недвижимости» Елены Мищенко.

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

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

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

## Рынок земельных участков московской области 2021 аналитика

Ситуация на рынке недвижимости во второй половине 2020 г. очень напоминает конец 2014 г. Тогда не было никакой эпидемии, но также обвалились цены на нефть, Запад ввел санкции, обесценился рубль, произошел отток средств с банковских вкладов. Все это спровоцировало ажиотаж на рынке недвижимости и резкий рост цен – см. «Обзор рынка недвижимости по итогам 2014 года».

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

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

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

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

### Рынок Земли Московской Области В 2021 Году

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

Не секрет, что главный фактор, влияющий на стоимость любого продукта — это спрос. Основная масса земельных участков, представленных на рынке загородной недвижимости

Подмосковья, делится на две категории. Земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и участки в дачных и садовых товариществах. И рассматривать их следует отдельно.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка. Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Продается участок 18,4 сотки 4-я очередь. У старицы Шерны. Земельные участки ИЖС (земли населенных пунктов) в Коттеджном посёлке «Лесные дали» ( д. Калитино),

расположенном в хвойном лесу на берегу реки Шерна. Отлично для дачи или пмж: без шума от дороги, 7,5 — 40 соток.

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

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

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

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

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

Четвертое место составленного «Миром квартир» рейтинга регионов с самыми дорогими частными домами занимает Севастополь с 9,6 млн руб. за лот. Замыкает первую пятерку Сахалинская область, где средняя стоимость дома в начале мая 2021 года составляет 9,2 млн руб.

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

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

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

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

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

Ажиотаж на первичном рынке московского региона и снижение ставок по несубсидируемой ипотеке простимулировали рост спроса и на вторичное жилье. Вымывание самых дешевых лотов привело к росту цен и резкому сокращению экспозиции. По оценкам риелторов, к концу 2020 г. в массовых сегментах запросы покупателей три раза превысили

объем ликвидного предложения. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам ноября 2020 года».)

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

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

## Анализ рынка земельных участков московской области 2021

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

— Московские центральные диаметры — полезный и удобный проект для людей, — губернатор Московской области Алексей Воробьев поблагодарил столичные власти за идею создания МЦД. — Я уверен, что он, как и наша совместная работа по общественному транспорту, даст свой положительный эффект. Еще один транспортный проект, реализация которого запланирована на ближайшие месяцы, — интеграция МЦК с железной дорогой.

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

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

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – A107 («Бетонка») и A107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

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

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое

предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – A107 («Бетонка») и A107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

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

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

## Анализ рынка земли московской области 2021

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

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

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

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

Анализ земельных участков ИЖС говорит о том, что большой популярностью пользуются земли, которые находятся в непосредственной близости от МКАД. В их число попали населенные пункты, расположенные в радиусе км от столицы, рядом с которыми

проходят транспортные магистрали. В качестве основных причин высокого спроса на участки без подряда эксперты называют: Доступная стоимость земли.

 ${\it Mc}$ точник: https://polic15.ru/zhaloby/dinamika-tsen-na-zemelnye-uchastki-v-moskovskoj-oblasti-v-2021-godu

Таблица 2 Анализ фактических цен предложений

	T		аолица 2 Апал	інз фактичесі	ких цен предложении
№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Московская область, городской округ Домодедово, деревня Ивановка	7,69	200 000	26 008	https://move.ru/obje cts/prodaetsya_zeml ya_pod_ijs_ploscha dyu_769_kvm_plos chadyu_769_sotok_ derevnya_ivanovka _ivanovka_ijs_blija yshee_shosse _simferopolskoe_sh osse_6894452236/
2	Московская область, городской округ Подольск, поселок Лесные Поляны	7	980 000	140 000	https://move.ru/obje cts/prodaetsya_zeml ya_pod_ijs_ploscha dyu_700_kvm_plos chadyu_7_sotok_m oskovskaya_podols k_lesnye_polyany_6 923100544/
3	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Вахромеево, коттеджный пос. Сиеста Центральная, 145	10	917 000	91 700	https://www.avito.ru /domodedovo/zemel nye_uchastki/uchast ok_10_sotizhs_31 12617370
4	Московская обл., г.о. Домодедово, с. Битягово	1	350 000	350 000	https://www.avito.ru /domodedovo/zemel nye_uchastki/uchast ok_1_sotizhs_391 7119713
5	пос. Марушкинское, д. Большое Свинорье	490	300 000 000	612 245	https://www.invst.ru /prodaja/zemli_pod_ zastroyku/zemelnyy _uchastok_4_9_ga_ pod_maloetazhnuyu _zastroyku_pos_ma rushkinskoe_d_bols hoe_svinore/
6	Московская область,	1181	4 500 000	3 810,33	https://move.ru/obje cts/prodaetsya_zeml

	городской округ Домодедово, деревня Бехтеево				ya_pod_ijs_ploscha dyu_118100_kvm_p loschadyu_1181_sot ok_moskovskaya_d omodedovo_behtee vo_novoe_behteevo _9258739565/
7	Московская обл., Домодедово, мкр-н Востряково, Лёдовская ул., 7	6	895 000	149 167	https://www.avito.ru /domodedovo/zemel nye_uchastki/uchast ok_6sotizhs_3146 049472?ysclid=lpi4 b8k9cc83613676
8	Московская область, городской округ Домодедово, деревня Артемьево	11	149 000	13 545	https://move.ru/obje cts/prodaetsya_zeml ya_pod_ijs_ploscha dyu_1100_kvm_plo schadyu_11_sotok_ moskovskaya_domo dedovo_artemevo_3 3_9261567974/
9	Московская обл., Домодедово, мкр-н Барыбино	6	980 000	163 333	https://www.avito.ru /moskovskaya_obla st_troitskoe/zemeIn ye_uchastki/uchasto k_7sotizhs_20067 02582
10	Московская обл., 46К-2002 Симферопольско е шоссе, 28 км	6	657 000	109 500	https://www.avito.ru /podolsk/zemelnye_ uchastki/uchastok_6 _sotizhs_3939939 761
11	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Юсупово	8,5	848 400	119 493	https://www.avito.ru /domodedovo/zemel nye_uchastki/uchast ok_71_sotizhs_40 07636130

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 3 810,33—612 245 руб./ сот. Среднее арифметическое значение 161 709,21 руб./сот. В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 109,54%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

## Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего

круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

- 1) Запад самое дорогое и ликвидное направление.
- 2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в пене.
- 3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.
- 4) Южное направление Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва Дон исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 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. 8. Физические характеристики объекта (площадь) Местоположение 9. характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

_													Анал	оги, расст	ояние, ки	ı.									
Расстояни	ie, KM.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	1	1,00	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	6,03	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
Объекты оценки.	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
KM.	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 офертам

_													An	влоги, рв	сстояние,	км.									
Расстоян	ие, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	1	1,00	1,97	2,93	3,89	4,83	5,78	6,72	7,66	8,59	9,53	10,46	11,39	12,32	13,25	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	2,45	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	1,39	1,49	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
Объекты оценки.	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
KM.	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 офертам

													Δн	NAOCH DE	сстояни	r KM									
Расстояни	e, KM.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	1	1,00	1,78	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
Объекты	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
оценки, км.	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

Ne n/n	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно- админ.	Жилые дома	Произв складск.	Отдых (рекревц.)	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	0,655	0,332	0,229	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,832	0,745	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	0,715	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	0,345	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)

Ne n/n	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R²	R	РС, ППА, РЦ, еднзм.	Расстояние, едизм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва Оферты						
	• •						
1.1.	Офисно- административные	PC = 447 580*(Расстоянне от центра) <sup>-1,656</sup>	0,64	0,80	руб./кв. м	KM.	Высокая
1.2.	Офисно- административные	ППА = 208 751*(Расстояние от центра) <sup>-0,918</sup>	0,76	0,87	руб./кв. м	KM.	Высокая
1.3.	Торговое	PC = 473н258*(Расстояние от центра) <sup>-0,979</sup>	0,87	0,93	руб./кв. м	KM.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстояние от центра) <sup>-0,936</sup>	0,63	0,80	руб./кв. м	KM.	Высокая
1.5.	Производственно- складское	PC = 69 444*(Расстояние от центра) <sup>4,854</sup>	0,93	0,96	руб./кв. м	KM.	Очень высокая
1.6.	Производственно- складское	ППА = 49 620 *(Расстояние от центра)***.	0,86	0,93	руб./кв. м	KM.	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) <sup>1,417</sup>	0,85	0,92	руб./кв.м	KM	Очень Высокая
2	Московская область		•	•			
	Оферты						
2.1.	Торговое	PC = 57 948*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,86</sup>	0,92	0,96	руб./кв. м	KM.	Очень Высокая
2.2.	Производственно- складские	PC = 18 772*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,732</sup>	0,64	0,80	руб./кв. м	KM.	Высокая
3	Ленинградская област	ть					•
	Оферты						
3.1.	Производственно- складское	PC = 8 662*(Расстояние от КАД) <sup>-0,544</sup>	0,73	0,85	руб./кв. м	KM.	Высокая
4	Ярославль		•	•			•
	Оферты						
4.1.	Производственно- складское	PC = 11 477*(Расстояние от центра) <sup>-1,852</sup>	0,90	0,95	руб./кв. м	KM.	Очень высокая

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

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



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

усредненная по всем участвующим в опросе оценцикам 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.

Ne	Наименование фактора	Значимості 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.

N≘	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.

NΩ	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.

Nº	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

Nn	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехсостав 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 сх продукции	0,10
5	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,10
6	Агроклиматические условия	0.09
7	Рельеф "ПО	0.09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъеждных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0.07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные

No.	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	31,0
4	Передаваемые имущественные права	sQ0,17
5	Наличие орошения	JN 0,11
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	NO 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 сегментам<sup>3</sup>.

	BUILDING .						<b>MINATIOF</b>					
площиль,		<50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<50	1,00	1.35	1,60	1.80	1.94						
- 3	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
et la	300-400	0.51	0.69	0.82	0,92	1,00	8,060	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
8	500-600		0.63	0.74	0.83	0.90	6.96	1,00	1,04	1.07	1,09	1,12
6	600-700		0,60	0,71	0,809	0.87	0.92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
ō	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
	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
изнапо	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
2000	2,5-5	0.61	0,83	1,00	1,19	1,35
OO'L est	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 плопадью от 0 до 15 га.



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

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

	Salara and					<b>a</b> H8	Mor				
Площадь, сот.		<10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110-	130- 150	150- 170	>170
	<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,68	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
ž	30-50	0,67	0.88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
опения	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1.10	1,14	1,17	1.20	1,24
3	70-90	0,59	0,77	0.88	0.95	1,00	1.04	1,08	1,11	101,6	1,17
¥	90-110	0,57	0.74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
3	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1.06	1,09
98	130-150	0,53	0.69	0.79	0.85	0.90	0.94	0.97	1,00	1.03	1,05
(6)	150-170	0.52	0,57	0,77	0,83	0.88	0.91	0.95	0.97	1,00	1,03
	>170	0.50	0.86	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.

_	Marian Company	No. of Concession,				2010	mor				
"	пощадь, сот.	740	10-	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110-	130- 150	150- 170	>170
	<10	F,00	1,47	1,79	1000				11112		
101	10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1.65	1,72	1,79	1,86
ē	30-50	0.56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54
ori setto	50-70	0.50	0.74	0,89	1,00	1,08	1.15	1,21	1,27	1,32	1,37
ਰ ਤ	70-90	All second	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1.12	1,17	1,21	1,26
1	<b>J</b> 90-110		0.54	0,77	0.87	0,94	1,00	1.05	1,10	1.14	1,19
- 3	110-130		0,61	0,74	0,82	0.89	0.95	1,00	1,04	1.08	1,13
8	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	88,0	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 cor.

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

коммерческую застройку

	Description of the last	-					areanor					
."	лощады. сот.	<50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<50	1,00	1,31	1.55	1,75	1,90			-	0.110		
	50-100	0,77	1,00	1,18	1.34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80	1,85
итенна по	100-200	0,65	0.84	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52	1,57
	200-300	0,57	0,75	0,88	1,00	1.09	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35	1,38
	300-400	0.53	0,69	0,81	0.92	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20	1,24	1,27
	400-500		0.65	0.77	0.87	0,94	1,00	1,05	1.09	1.13	1,17	1,20
8	500-600		0.62	0.73	0,83	0.90	0.95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
90	600-700		0,59	0,70	0.79	0.86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
•	700-800		0,57	86,0	0.77	0.83	0,88	0,93	0.97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0.90	0.94	0,97	1,00	1,03
	>900		0.54	0.64	0.72	0.78	0.83	0.88	0.91	0.94	0.97	1,00

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНІЦИКА 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 сегментам<sup>4</sup>.

-	Manager		-			-	аналог					
- 11	пощадь, сот.	<50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<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	1,77
=	100-200	0.64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29/	1,34	1,40	1,43	1,47	1,50
1001	200-300	0.57	0,76	0,89	1,00	1,08	1.15	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34
an to	300-400	0.53	0,70	0.82	0,93	1,00	([_(85):	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1.04	1,09	1,12	1,14	1,17
DIO	500-600		0,63	0,74	0,84	0.90	6,96	1,00	1,04	1.07	1,10	1,12
90	600-700		0,61	0,72	0,800	0.87	0.92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,08
	700-800		0,59	0,70	0.78	0,85	0,90	0.94	0.97	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,58	0,68	0.76	0,83	0,87	0,91	0,95	0.98	1,00	1,02
	>900		0,56	-0.66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0.95	0,98	1,00

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



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

Пле	ощадь,			аналог		
	ra	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
×	<1	1,00	1,24	1,49	1.74	1.90
изнапо	1-2,5	0,81	1,00	1,21	1,41	1,53
100	2,5-5	0,67	0,83	1,00	1,17	1,27
Dia -1.90	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 плотадью 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.

	THE PERSON NAMED IN	2		Page - ag	the second				and you			
- 10	Column Column						аналог					
-"	пощадь, сот.	<50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<50	1,00	1,40	1,72	2,00					and the same of		
	50-100	0.71	1,00	1,23	1,43	1,57	1.69	1,79	1,87	1.95		
опенази	100-200	0.58	0.84	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
8	500-600		0,56	0,69	0.80	0,88	0.94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
100	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		DIAME	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.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНІЦИКА 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. Санкт-Петербург

Таблица 60. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки по всем сегментам<sup>5</sup>.

	10000						аналог	(				
,10	пощадь,	<50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<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	1,27	1,82	1,87	1,92
	100-200	0,60	0,83	1,00	1,14	1,25	1,33	1,40	1,46	1,51	1,55	1,59
ortenan	200-300	0.53	0,73	0,88	1,00	1,09	1,17	1,23	1,28	1,32	1,36	1,39
8	300-400		0,66	0,80	0,92	1,00	1,07	AL12	1,17	1,21	1,24	1,28
	400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16	1,19
8	500-600		0,59	0,71	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
190	600-700		0,57	0,68	0,78	0,85	0.9%	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09
•	700-800		0,55	0,66	0,76	0,83	88/0	0.93	0,97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,53	0,64	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	>900	-	0.52	0,63	0,72	9.78	0.84	0.88	0,92	0,95	0,97	1,00

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



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

Пп	ощаль,			аналог		31
	га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
•	<1	1,00	1,42	1,76		
извив по	1-2,5	0,70	1,00	1,24	1,50	1,73
-	2,5-5	0.57	0,81	1,00	1,21	1,40
001 est	5-10		0,67	0,82	1,00	1,15
•	>10		0,58	0,72	0,87	1,00

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 застрейку.

							аналог					
- 11	сот.	<50	50- 100	(80- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<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	1,66
I	200-300	0,52	0,72	0,87	1,00	1,10	1,18	1,24	1,30	1,35	1,40	1,44
omo	300-400		0,65	0,79	0,91	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,27	1,31
	400-500		0,61	0,74	0,85	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,23
8	500-600		0,58	0,70	0,81	0,88	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
190	600-700		0,55	0,67	0.77	0.84	0,90	0.96	1,00	1,04	1,08	1,11
•	700-800		0,53	0,64	0,74	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07
	800-900		0,51	0,62	0,72	0,78	0,84	0.89	0,93	0,97	1,00	1,03
	>900			0,60	0,69	0,76	0,82	0.86	0,90	0,94	0.97	1,00

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНІЦИКА 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.

						20140	лог		a recommendation		
-111	COT.	<10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110- 130	130- 150	150- 170	>170
	<10	1,00	1,60								
-	10-30	0.62	1,00	1,27	1,45	1,60	1,73	1,84	1,94		
ā	30-50		0,79	1,00	1,15	1,27	1,37	1,45	1,53	1.60	1,68
i l	50-70		0.69	0,87	1,00	1,10	1.19	1,27	1,33	1,40	1,47
1	70-90		0,62	0,79	0,91	1,00	1,08	1,15	1.21	102/	1,33
	90-110		0,58	0.73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	179	1,23
объект	110-130		0,54	0.69	0,79	0.87	0,94	1,00	1,05	1/10	1,16
8	130-150		0.52	0,65	0,75	0,83	0.89	0.95	1,00	1,05	1,10
100	150-170	-	2000	0.62	0,72	0,79	0,85	0.91	8,96	1.00	1,05
	>170	-		0,59	0,68	0.75	0,81	0.85	0,91	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных гигощадью от 0 до 200 cor.

# 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 сегментам<sup>6</sup>.

	Сот. <50 50-100 100-200 200-300 300-400						аналог					
**		<50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<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
퐆	200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1.13	1.18	1,21	1,25	1,28	1,31
9	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
9KT	500-600	0.53	0,66	0,77	0,85	0,91	6.96	1,00	1,02	1,06	1,09	1,11
00	600-700	0.51	0,65	0,75	0,83	0.89	0.94	0,98	1,00	1,04	1,06	1,08
0	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	120.00	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 cor.

# 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.

	and the second second					and	лог				
	пощадь, сот.	<10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110-	130- 150	150- 170	>170
	<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	1,60
Đ.	30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1.26	1,30	1,34	1,38
опених	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27
8	70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1.05	1.09	1,12	1,16	1,19
\$	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1.04	1,07	1,10	1,14
Lekt	110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0/96	1,00	1,03	1,06	1,10
9	130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0.93	0.97	1,00	1,03	1,06
	150-170		0,65	0,75	0,81	0.86	0,91	0.94	0,97	1,00	1,03
	>170		0,63	0,72	0,79	0.24	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

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

# 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 сегментам.

							аналог	Ē.		W. Constant		
	лощадь, сот.	<50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<50	1,00	1,41	1,68	1,90							
	50-100	0.71	1,00	1,20	1.35	1,46	1,54	1.61	1,68	1.71	1,75	1,79
-	100-200	0.59	0,84	1,00	1,13	1,22	1,29	1,35	1,40	1,43	1,47	1,50
ижнето	200-300	0,53	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,27	1,30	1,33
9	300-400		0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	41.11	1,15	1,18	1,20	1,23
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,13	1,16
¥	500-600		0,62	0,74	0,84	0,90	0.96	1.00	1,04	1,07	1,09	1,11
190	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0.92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
0	700-800		0,58	0,70	0,79	0,85	0.99	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900		0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0.67	0,75	0.81	0,86	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00

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, 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 сегментам<sup>8</sup>.

-	and the same of						аналог			tot trees		ču.
	пощадь, сот.	<50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<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
оценки	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
Fe	500-600		0,62	0,75	0,84	0,91	0/96	1,00	1,04	1,06	1,09	1,11
100	600-700		0,60	0,72	0,81	0.87	0.92	0,96	1,00	1,02	1,04	1,07
7	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 cor.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЦИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗВМЕЛЬНЫЕ 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, 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 сегментам<sup>9</sup>

		аналог										
"	пощадь, сот.	<50	50- 100	100-	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	>900
	<50	1,00	1,25	1,41	1,53	1,62	1,68	1.73	1,78	1,81	1,84	1,87
	50-100	0,80	1,00	1,13	1,23	1,30	1,35	1,39	1,43	1,45	1,47	1,50
=	100-200	0,71	0,89	1,00	1,09	1,15	1,19	1,23	-1,26	1,29	1,31	1,33
¥	200-300	0.65	0,82	0,92	1,00	1,06	1,10	1.13	1,16	1,18	1,20	1,22
ижне по	300-400	0.62	0.77	0,87	0,95	1,00	1.04	1.07	1,10	1,12	1,14	1,16
	400-500	0,59	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,09	1,11
BICT	500-600	0,58	0,72	0,81	0,88	0,93	0/97	1,00	1,03	1,05	1,06	1,08
g,	600-700	0,56	0,70	0,79	0,86	0.91	0.95	0,97	1,00	1,02	1,03	1,05
•	700-800	0.55	0,69	0,78	0,85	.0.89	0.93	0.96	0,98	1,00	1,02	1,03
	800-900	0,54	0,68	0,77	0,83	0.88	0,91	0.94	0,97	0,98	1,00	1,02
	>900	0.53	0.67	0.75	0.82	0.86	0.90	0,93	0.95	0.97	0,98	1,00

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

		Земельн	ые участки	под пашни						
Площадь, га		аналог								
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000				
	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51				
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34				
объект	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22 🗸				
оценки	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								
Площа	дь, га	аналог						
		<10	10-30	≥30				
_	<10	1,00	1,13	1,28				
объект оценки	10-30	0,89	1,00 9	1,13				
	≥30	0,78	0,88,0	1,00				

Таблица 35

Земельные участки под многолетние насаждения									
Площа	дь, га		аналог						
		<0,5	0,5-5	≥5					
-6	<0,5	1,00	1,15	1,19					
объект	0,5-5	0,87	1,00	1,04					
оценки	≥5	0,84	0,97	1,00					

Таблица 36

Площа		ые участки, классифицируемые как залежь аналог						
		<10	10-30	30-100	≥100			
3	<10	1,00	1,13	1,24	1,41			
объект	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25			
оценки	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

№ п/п	ТКОВ Наименование ЗУ	Услов		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
	1 =	Городские зем	ельные участки		
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	010%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	09%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	07%	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	1220%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно- исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	06%	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.	028%	Москва, С-П.
		Земли мелких на	селенных пункто	В	
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	1018%	M.O.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	1013%	M.O.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	47%	M.O.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно- исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	011%	M.O.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	010%	M.O.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	07%	M.O.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	612%	M.O.

№ п/п	Напменование ЗУ	Услов	ня	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков					
		федеральной	федеральной							
<u> </u>		трассы	трассы							
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым	Дорога грунтовая,	011%	M.O.					
-		покрытием	гравийная							
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	015%	M.O.					
	Земли загородных владений до 30 км. от городов									
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	816%	M.O.					
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	011%	M.O.					
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	012%	M.O.					
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	519%	M.O.					
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	710%	M.O.					

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.

Handle Resident to Season	Акт	Активный рынок				
Класс объектов	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.

	Неактивный рынок			
Класс объектов	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



#### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Таблица 1.3.2

Приведены периодичес: Значения	корректі	гровок на	уторгова	ние для об	ъектов н	едвижимос	ти в раз	Т от хынгил	аблица родах Р
Населениый	ж	н.тан	Top	рговая	Оф	испая		одственно-	Земелы
пункт	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Прода
			-21	Крупные		Fava 8			
Воронеж	(4.5	7-8	4-8	6-9	3-7	6-10	6-7	9-12	9-12
Doposicia	(4,5)	(7,5)	(6)	(7,5)	(5)	(8)	(6,5)	(10,5)	(10,5
Екатеринбург	4-5	6-8	4-6	8-10	4-5	9-10	6-8	10-12	10-13
	(4,5)	(7)	(5)	(9)	(4,5)	(9,5)	(7)	(11)	(11,5
Красводар	3.4	3-8	4-5	8-11	3-5	7-11	5-7	10-12	10-12
	(3,5)	(6.5)	(4,5)	(9,5)	(4)	(9)	(6)	(11)	(11)
Москва	4-6	5.9	4-6	8-12	5-7	11-12	6-8	11-14	11-13
S-200000000	(5)	(7)	o (5)	(10)	(6)	(11,5)	(7)	(12,5)	(12)
Новосибирск	4.6	5-7	5-7	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	(10,5)	5-7	(10,5)	(12)
Daniel Inc		6-9							
Ростов-на-	3-5 (4)	(7)	5-7	9-10 (9.5)	5-7	9-12 (10,5)	7-9	10-14 (12)	(12.5
Дону	3-5	6-10	5-9	8-12	4-6	11-12	6-10	10-14	10-13
СПетербург	(4)	(8)	(7)	(10)	(5)	(11.5)	(8)	(12)	(11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
				Средние	_				
Владивосток	3-6	8-9	6-8	9-11	6-8	9-13	7-9	10-12	10-14
Disagnisor rok	(4)	(8,5)	(7)	(9)	(7)	(11)	(8)	(11)	(12)
OMCK	3-6	8-9	6-8	9-12	4-7	9-12	7-9	10-14	10-12
Section .	(4,5)	(8,5)	(7)	(10,5)	(5,5)	(10,5)	(8)	(12)	(11)
	8-9	10-12		10-12		10-13		10-14	12-15
Севастополь	(7)	(11)	-	(11)	32	(11.5)		(12)	(13,5
		7-9	6.7		5.0	8-14	-50	- 25.00	
Ставрополь	4-6 (5)	(8)	(6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	(11)	6-8	12-14 (13)	12-13
recust and an artist	4-7	8-10	5-8	8-12	5-7	8-12	6-10	10-13	12-15
Тамбов	(5,5)	(9)	(6,5)	(10)	(6)	(10)	(8)	(11,5)	(13.5
group to	4-6	7-9	4-7	9-10	5-8	10-12	6-9	12-14	11-14
Тверь	(5)	(8)	(5,5)	(9.5)	(6,5)	(11)	(7,5)	(13)	(12.5
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12.1	12,5
U.S. 1		he is	Небольп	ине города и	населениы	пункты		0	-
Московская	5-9	8-10	5-8	10-14	6-10	11-14	9-10	11-14	12-15
область	(7)	(9)	(6.5)	(12)	(8)	(12,5)	(9.5)	(12.5)	(13.5)

## Выволы:

Земельные участки, предназначенные для комплексной застройки территорий городов, на свободном рынке не присутствуют. В основном на земельном рынке реализуются земли для индивидуального строительства. В Подольском районе земельные участки для индивидуальной застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 3 810,33-612 245 руб./ сот.

# 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

## 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- В соответствии с ФСО III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:
- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее Федеральный закон);
  - 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
  - 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

#### 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов:

полезности (способность удовлетворять потребности потенциального пользователя в течение определенного времени),

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

замещения (рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение участка эквивалентной полезности),

изменения (рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату),

ожидания (рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него),

наиболее эффективного использования (рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной).

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

## Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными

участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

#### Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с 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.

## Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

## Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

## Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное

изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

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

## Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 18% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8].В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 18-35% (приложение 1) и может

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

анализ земельного участка как неосвоенного;

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

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

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

Так как в данном отчете оценивается свободный земельный участок, полученный результат любым методом оценки с учетом принятых условий в данном разделе будет

соответствовать максимальной эффективности в экономической обстановке на дату оценки.

Таблица 3

Параметр	Земли населенных пунктов ( для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйствен ного назначения
Законодательная допустимость	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Экономическая целесообразность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	4	0	0

## Выводы:

Основываясь на проведенном анализе рынка, и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, площадь земельного участка, вид разрешенного использования и проведенные расчеты можно сделать следующий вывод:

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

# 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

## 4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

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

## 4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок куплипродажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта опенки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

**Отрицательная корректировка** вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

## Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

## Выбор метода расчета сравнительным подходом

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

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

где:

С – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Ај – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

Кіј – величина относительной корректировки (процентной), %;

К'ії – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м;

і – номер элемента сравнения;

ј – номер объекта-аналога;

Vj – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектованалогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием МСП, рассчитывается в следующей последовательности:

⊔ выбор единицы сравнения;
□ выбор элементов сравнения;
□ выбор и описание объектов-аналогов;
□ расчет корректировок по элементам сравнения;
□ расчет рыночной стоимости объекта оценки.

# Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом, выбор их напрямую влияет на результат.

Выбор единиц сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка используются различные единицы сравнения.

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Объектом оценки настоящего Отчет являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

## Выбор элементов сравнения

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):
□ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
□ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты,
условия кредитования, иные условия);
□ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными
лицами, иные условия);
□ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к
ценам предложений, иные условия);
□ вид использования и (или) зонирование;
□ местоположение объекта;
□ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка,
состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и
площади его застройки, иные характеристики;
□ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды,
состав арендаторов, иные характеристики);
правити наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
□ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

## Выбор и описание объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО V и ФСО № 7:

Согласно п.5 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).».

Согласно п. 10 ФСО V «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
  - 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

## Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

□ функциональное;

□ конструктивное;

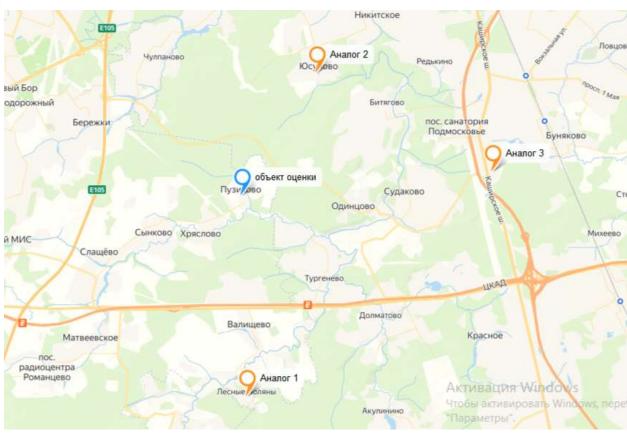
□ параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010. — 752с.



# Расчет справедливой стоимости земельных участков Таблица 4 Расчет справедливой стоимости земельного участка общей площадью до 10 соток

Draway anabyayya	Единица	Объект оценки	и Объекты сравнения		
Элемент сравнения	измер.		1	2	3
Цена предложения	руб.		980 000	848 400	895 000
			https://move.ru/objects/prodaets	https://www.avito.ru/d	https://www.avito.ru/domod
			ya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu	omodedovo/zemelnye	edovo/zemelnye_uchastki/u
Источник информации			_700_kvm_ploschadyu_7_soto	_uchastki/uchastok_7	chastok_6sotizhs_314604
			k_moskovskaya_podolsk_lesny	1_sotizhs_40076361	9472?ysclid=lpi4b8k9cc836
			e_polyany_6923100544/	30	13676
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		980 000	848 400	895 000
Общая площадь, сот.	сот	До 10	7	7,1	6
Цена за ед. площади	руб/сот		140 000	119 493	149 167
Корректировки		(Все корректи	ировки производятся от сопоста	авимого объекта к оцен	ниваемому)
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		140 000	119 493	149 167
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		140 000	119 493	149 167
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена	руб/сот		128 100,00	109 336,10	136 487,81
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		128 100,00	109 336,10	136 487,81
		Московская			Московская обл.,
		область,	Московская область,	Московская обл., г.о.	Домодедово, мкр-н
Местоположение		Подольский район,	городской округ Подольск,	Домодедово, д.	Востряково, Лёдовская
		Лаговское с/п,	поселок Лесные Поляны	Юсупово	ул., 7
		вблизи д. Пузиково			yJ1., /
Ближайший город		Подольск	Подольск	Домодедово	Домодедово
Корректировка	%		0%	-2%	-2%

2	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения		
Элемент сравнения	измер.		1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		128 100,00	107 149,37	133 758,05
Удаленность от МКАД		От 30-40 км	38 км	20 км	24 км
Корректировка	%		0%	-17%	-17%
Скорректированная цена	руб/сот		128 100,00	88 933,98	111 019,18
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	До 10	7	7,1	6
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		128 100,00	88 933,98	111 019,18
Назначение		МЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		128 100,00	88 933,98	111 019,18
Инженерные коммуникации		по границе	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена	руб/сот		108 885,00	75 593,88	94 366,30
На организацию Зон общего					
пользования лесного массива		Да	Нет	Нет	Нет
( Сервитут)					
Корректировка			-93,75%	-93,75%	-93,75%
Скорректированная цена	руб/сот		6 805,31	4 724,62	5 897,89
Количество корректировок			3	5	5
1/ n			0,3333333	0,2	0,2
Сумма (1/ п)			0,7333333		
Весовые коэффициенты			0,4545455	0,2727273	0,2727273
Цена за ед. общей площади	руб/сот		5 990,37		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м			59,90	

## Объяснение вносимых корректировок:

## Скидка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае — сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.142.

Значение скидки на торг по городам



СПРАВОЧНИК ОЦЕНІЦИКА 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.

# 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.

	Активный рынок		
Класс объектов	Среднее значение 10.7%	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку		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%

Корректировка на уторгование принята на уровне -8,5%...

#### Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г, Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, Возможность

https://cepesмодификации допускается

invest.com/handbook/comev22/location\_for\_Moscow\_region\_2023

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам города Московской области из табл. 1 (табл 2,3).

Рассчитывается корректировка по формуле:

## $\mathbf{K}_{\mathbf{u}\Gamma} = \mathbf{H}_{\mathbf{o}\mathbf{o}} \div \mathbf{H}_{\mathbf{o}\mathbf{a}},$ где

 $K_{ucm}$  – корректировка на местоположение по индексу города Московской области;

 $M_{oo}$  – индекс ближайшего города Московской области к объекту оценки;

 $M_{oa}$  - индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

# Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ)

Алфавитный указатель Наименование города Индекс города A Андреевка 0.88 1.01 Апрелевка Б Балашиха 1.00 0.64 Бронницы В Видное 1.17 0.45 Воскресенск Волоколамск 0.47 Дзержинский 1.11 Д Дедовск 0.86 Дмитров 0.71 Долгопрудный 1.27 Домодедово 1.00 П Павловский Посад 0.53 Пересвет 0.52 Подольск 0.98

Таблица 5 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково	Московская область, городской округ Подольск, поселок Лесные Поляны	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Юсупово	Московская обл., Домодедово, мкр-н Востряково, Лёдовская ул.,
Ближайший город	Подольск	Подольск	Домодедово	Домодедово
Индекс города	0,98	0,98	1	1
Корректировка		0%	-2%	-2%

## Удаленность от МКАД

Объект оценки и объект-аналог №1,2,3 приблизительно одинаково удален от МКАД. Корректировка не требуется.

Таблица 1

Таблица 75. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

Земельные участки под жилую застройку.

-						an	поп				
	мкад км	≥10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
	910	1,00	1,85			10000					
	10-20	0,54	1,00	1.33	1,61	1,85					
ě	20 - 30		0.75	1,00	1,21	1.39	1,55	1,71	1,85	1,98	
ā	30 - 40		0,62	0.83	1,00	1,15	1,29	1,41	1,53	1,64	1,75
8	40 - 50		0.54	0.72	0.87	1,00	1.12	1,23	1.33	1,43	1,52
2	50 - 60			0.64	0.78	0,89	1,00	1,10	1,19	1,28	1,36
3	60 - 70			0.59	0.71	0.81	0,91	1,00	1.08	1,16	1,24
90	70 - 80			0.54	0.65	0.75	0.84	0.92	1,00	1.07	1,14
100	80 - 90			0,50	0,61	0,70	0.78	0,86	0.93	1,00	1,06
	>90				0.57	0.66	0.74	0,81	0.88	0,94	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.194

Согласно данным анализа рынка объект оценки и объект аналог 1 находятся в диапазоне 30-40 км от МКАДа. Коэффициент равен:1

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги 2,3 находятся в диапазоне 20-30 км от МКАДа. Коэффициент равен:0,83

Корректировка составит:-17%

### Общая площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Следует ввести корректировку на основании Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.193



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

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

						3940	mor				
Площадь, сот.		<10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110- 130	130- 150	150- 170	>170
	<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
ā	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1.19	1.23	1,27	1,30	1,34
vomesmo	50-70	0.62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1924
₹	70-90	0.59	0.77	0.88	0,95	1,00	1.04	1.08	1,11	10.4	1,17
BHCT	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1.04	1,07	1,09	1,12
3	110-130	0.55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1.06	1,09
190	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	88.0	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.

Таблица 6 расчет корректировки для объектов общей площадью до 10

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	До 10	7	7,1	6
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Корректировка= Са/Со

### Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и объекты-аналоги 1,2,3 имеют схожую категорию земель. Корректировка не требуется.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Ne	Классы Категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]		Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализиро- ванной сельскохозяйст- венной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	W. S.
4		Земельные участ	ки под жилую застройку	
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, прагоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенных пристроенных и встроениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1



Таблица 5. Продолжение.

No	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
S.	222	000	Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, козяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обогуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных помещениях многосиартирного дома в отдельных помещениях многосиартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.  Обслуживание жилой застрожи - размещение которых празмещение которых предусмотрено видами разрешенного строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также сеязано с проживанием граждан, не причиняет ареда окруживания жилой застройки, а также сеязано с проживанием граждан, не причиняет права жителей, не требует установления санитарной зоны.	"Ty



Таблица 5. Продолжение.

Nº	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей размещение которых пред усмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2,7-2, 4.9.	N. N
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства размещение жилого дома (отдельно стоящего здания ирличеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для упользования, предназначенных для упольтельных гольма.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7



Таблица 5. Продолжение.

Na	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
	100	000"	Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площады таких помещений в малоэ кажном многоквартирном доме не обставляет более 15% общемплощади помещений дома. Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	"Ty



Таблица 5. Продолжение.

No.	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
	2/20	000	Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домоми) в одном ряду общей боковыми стеной (общими боковыми стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок, разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и жодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детоких пощадок, площадок для отдых в доботуживание жилой застройки размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жутелей, не требует установления санитарной зоны.	N. N

Малоэтажная жилая застройка — это сколько этажей Не все ясно в правовом поле и с количеством этажей. СП 42.13330.2011 устанавливают ограничения на объекты малоэтажного строительства — это 4 этажа, включая мансардный уровень. А в СП 54.13330.2011 прописано 3 этажа с учетом подвала, мансарда и цоколя. Если отталкиваться от этого норматива, то объект не может превышать 2-х этажей. Эти пробелы в законодательстве создают сложности для застройщиков, особенно в вопросах разработки градостроительных и разрешительных документов. В спорных ситуациях приходится отталкиваться от принципа «что не запрещено, то разрешено». Из-за подобных неясностей территории становятся менее привлекательными для крупных строительных компаний. Массовая застройка все равно так или иначе ведется, но страдают вопросы организованности. В большей степени это касается благоустройства и инфраструктуры. Особенности эксплуатации Особенности эксплуатацииПосле завершения всех строительных работ, в ходе эксплуатации здания, также возникают сложности. Управляющим компаниям не хватает проработанности нормативно-правовой базы. В малоэтажных жилых застройках отсутствует подключение к центральным системам отопления, водопровода и канализации. Встает вопрос о необходимости создания собственных водозаборных скважин и котельных установок. Это сложное техническое оборудование, которое требует надлежащего обслуживания. Обычно опытом в этой области могут похвастаться далеко не все управляющие компании. Решением организационных вопросов в малоэтажных жилых застройках могут

заниматься управляющие компании и некоммерческие объединения жильцов — жилищные кооперативы и товарищества собственников жилья. В категорию малоэтажного жилищного строительства относятся следующие виды сооружений: одноквартирный жилой дом высотой до 3-х этажей; особняк; блокированный жилой дом; апартаменты; коттедж; резиденция; вилла; дуплекс; таунхаус. Назначение и использование земельного участка Строительство объектов малоэтажного строительства тесно связано с видами разрешенного использования земельного участка. Градостроительным регламентом определены основные правила землепользования: Назначение и использование земельного участка назначение земли у малоэтажной жилой застройки может быть определено для ведения личного подсобного хозяйства; на участке разрешено размещать гаражи, другие подсобные сооружения, сады и огороды; земля под блокированную застройку подходит под строительство жилого дома высотой до 3-х этажей, предназначенного для постоянного проживания, но не разделенного на квартиры. У объекта может быть общая стена с соседними жилыми строениями, но общее количество сблокированных домов не может превышать 10; на земельном участке под малоэтажную жилую застройку может находиться передвижное жилье (кемпинг, палаточный городок, вагончик, прицеп), которое может подключаться к инженерным коммуникациям, проходящим по этой территории. Нормативы для объектов малоэтажного строительства СНиП регулирует расстояния между соседними домами и постройками, инженерными сетями. Виды нормативных отступов делятся на следующие категории: санитарные; градостроительные; экологические; противопожарные. Расстояния между зонами малоэтажной жилой застройки определяются в границах отведенного земельного участка и за его пределами. Классификация малоэтажных жилых застроек Дома высотой до 3-х этажей классифицируются по нескольким параметрам: Классификация малоэтажных жилых застроек месторасположение (городские застройки высокой плотности, отдельно стоящие жилые дома с участком до 0,15 га в городской черте или ближайшем пригороде, загородные дома с такой же площадью земельного надела); уровень качества жизни (элитные, бизнес и средний класс, эконом-варианты); периодичность проживания (капитальные, сезонные); размеры и наличие участка (дома с садом, огородом, хозпостройками, гаражом, но не более половины всей площади земли, постройки с приквартирным участком, сооружения без участка); количество этажей (что значит 1-, 2-, 3этажные); конструктивное решение (деревянные, панельные, монолитные, кирпичные, блочные, комбинированные); наличие нежилой площади (с подвалом, мансардой, верандой); наличие дополнительных помещений (гараж, летняя кухня, прачечная, зимний сад, сауна). Для оформления разрешения на сооружение объекта малоэтажной застройки необходимо иметь участок с видом целевого использования поселение и ВРИ в соответствии с типом проекта дома. Преимущества и недостатки малоэтажных сооружений Эта категория недвижимости сегодня развивается стремительными темпами, поэтому ее доля в общем объеме строительства постоянно растет. Это связано со многочисленными преимуществами малоэтажных домов: Преимущества и недостатки малоэтажных сооружений требуется минимум согласований проекта; низкая плотность населения на 1 кв. м; высокие темпы строительства; возможность возведения по индивидуальным проектам; экологичность; низкая себестоимость жилья; минимум затрат на организацию детских площадок, зон отдыха и стоянок; автономность инфраструктуры; комфортность проживания; эстетичность и удобство эксплуатации; сниженная нагрузка на прилегающие автодороги. Имеются у объектов этой категории жилья и некоторые недостатки: высокая стоимость земли под строительство и подключения коммуникаций; сложности в оформлении участка. Малоэтажное жилье в России Малоэтажное жилье в России Что такое малоэтажная многоквартирная жилая застройка для жителей России? В 2023 году это наиболее оптимальный формат для всех участников рынка — на него приходится 52 % всего объема жилищного строительства. За 20 лет доля ввода в эксплуатацию малоэтажного жилья увеличилась в 7 раз. В государственных масштабах малоэтажное строительство рассматривается как способ увеличить темпы строительства и повысить доступность жилья для всех категорий населения. Это связано с более низкой стоимостью квадратного метра, чем в многоэтажных проектах. Ко всему прочему, в рамках комплексного

освоения удаленных территорий более выгодно возводить невысотные жилые дома. Малоэтажные проекты позволяют улучшить качество проживания: они отличаются безопасностью и более семейным окружением, наносят меньший вред окружающей среде. Девелоперам малоэтажные объекты нравятся прежде всего высокой скоростью строительства и меньшим количеством согласований. Ипотека на малоэтажное жилье Ипотечные займы на рынке «малоэтажки» распространены не так активно, как среди городского жилья. Главное отличие в получение кредита заключается в размере первоначального взноса, который достигает 40-50 %. Кредиты на объекты малоэтажного строительства предлагают многие банки, среди которых Сбербанк, Альфа-Банк, Газпромбанк, ВТБ 24, Россельхозбанк, банк «УралСиб», банк «Возрождение» и другие. Заключение Будущее у малоэтажного сегмента в России есть. Его приоритетный статус поддерживается экономикой страны и программно-целевыми методами. К 2023 году в рамках модернизации экономики планируется увеличить ввод жилья до 120 млн. м. кв. в год. При сохранении действующей структуры жилищного строительства выполнить эту задачу сложно. ЗаключениеИ в этом плане малоэтажная жилая застройка имеет существенные преимущества: формируется благоприятная жилая среда; технологический цикл возведения здания занимает мало времени; высокое качество строительства; приемлемая стоимость. В сравнении с многоэтажным проектом малоэтажная застройка является более комфортной и здоровой, гармонирует с окружающей средой и экономит ресурсы. Читайте также: Что такое лейнхаус? Правила поведения и проживания в коммунальной квартире Что значит коммерческое жилье? Что такое особняк? Поделиться ВКонтакте Facebook Одноклассники Twitter Добавить комментарий Получать новые комментарии по электронной почте. Вы можете подписаться без комментирования. Главные разделы Недвижимость Квартира Жилой дом Многоквартирный дом Новостройки Гараж Дача Другие типы ЖКХ Коммунальные услуги Управляющая компания Прочие вопросы Аренда Земельное право Налоги Приватизация Соседи Прописка Разное Поиск по сайту 30 юристов онлайн ждут вопросов Получите бесплатную юридическую консультацию в течение 5 минут По Москве и московской области +7 (499) 703-41-05 По Санкт-Петербургу и области +7 (812) 309-91-38 Задать вопрос онлайн Мы ВКонтакте Популярные статьи Как правильно покупать комнату в общежитии? Как правильно покупать комнату в общежитии? Можно ли сдать комнату в коммунальной квартире без согласия соседей? Можно ли сдать комнату в коммунальной квартире без согласия соседей? Что такое кондоминиум? Что такое кондоминиум? На каком расстоянии от дома можно строить баню? На каком расстоянии от дома можно строить баню? Помещение свободного назначения (ПСН) Помещение свободного назначения (ПСН) Последние комментарии Что такое малоэтажная жилая застройка? Можно ли сдать комнату в коммунальной квартире без согласия соседей? Мария, а у Вас комнаты приватизированы? Или только у соседа или только у Вас? Что такое малоэтажная жилая застройка? Замена лифтового оборудования в доме В нашем доме, расположенном по адресу: Москва, ул, Фабрициуса дом.24, корп.1 ведут замену лифта в течении 2-х месяцев и когда ... Что такое малоэтажная жилая застройка? Что такое и чем занимается Росреестр? Как минимум в данной статье присутствуют одна ошибка, где сказано, что в 2021 году Росреестр подведомственен Министерству экономического развития страны. ...

Источник: http://expert-home.net/maloetazhnaya-zhilaya-zastrojka/?ysclid=lm4nqcjjl9313677220

Следует ввести корректировку на основании Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.303



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

### Матрицы коэффициентов

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта» усредненные по городам России.

	екта», усредненные			аналог		
Фу	нециональное назначение	Земельные участки под крымерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под лаггую застронку	Земельные участии под объекты рекревции	Земельные участотор размещение сстециализированной сельскохозяйственной невениюмиости
	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
ä	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
объект оценки	Земельные участки под жилую застройку	971	1,20	1,00	1,24	
061ee	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Согласно данным справочника объект оценки и объект аналог относится к землям под жилую застройку. Корректировка не требуется

Корректировка равна 0%

### Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объект оценки и объект-аналог 1,2,3 предложены к продаже в сентябре 2024 года. Корректировка не требуется.

### Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.285

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России 10.

	ccm.						анк	mor			,		
K	оммуникации	Отсутствуют	n	L	œ	×	P	S#	3.K	7,8	I,K	A, e	3,F,B,K
	Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-15%	19%	-28%	-28%	-29%	-27%	-29%	-30%	-49%
	3	17%	0%	1%	1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%	-40%
	r	16%	-1%	0%	-2/%	-4%	-16%	-16%	-18%	-15%	-17%	-19%	-40%
	В	18%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%	-39%
ē	к	21%	3%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%	-38%
ооъект оценем	э,г	38%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
P-ONCE	3,8	3939	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
00	эк	48%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%
	r:B	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-29%
	r.k	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-29%
	В,к	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%
	<sup>≠</sup> э,г,в,к	95%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	39%	36%	0%

Таблица 7

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	электричество	электричество	электричество
Корректировка		-15%	-15%	-15%

### Организация подъездных путей (зон общего пользования)

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)<sup>6</sup>, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и

распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu

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 8

Факторы	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
убытка/ Уровень убытка	0%	25%	50%	75%	100%
Доля объекта недвижимо го имущества , занятая сервитуто м	Незначитель ная по отношению к общей площади объекта недвижимог о имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимо го имущества	Практическ и половина площади объекта недвижимог о имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная , практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень	Незначитель	Ниже	Среднее,	Выше	Значительная

ограничен ная, среднего, собственник среднего, ия практически пользован не незначител ия составляет препятствий препятстви и препятствий использоват для использован использован использован использован использован использова недвижимог собственником объек	нески
пользован ия         не составляет препятствий для         незначител ьные препятстви для         возможност выше возможност препятствия использоват для возможност препятстви использоват использования использования         значительные практич теряе возможност препятстви использоват использования         препятич возможност препятстви использоват использования         препятич возможност препятствия использоват использования         практич возможност препятствия использоват использования         практич возможност препятствия использоват использования         практич возможност препятствия использоват	нески
ия составляет ьные ь препятствия <b>теряє</b> препятствий препятстви использоват для <b>возможн</b> для я для ь объект использования <b>использ</b> ов	
препятствий препятстви использоват для <b>возможн</b> для я для ь объект использования <b>использ</b> ов	ет
для я для ь объект использования использования	
	ность
использован использова недвижимог собственником объек	овать
	та
ия ния о объекта недвижи	ІМОГО
собственник собственни имущества недвижимого имущес	ства
ом ком таким же имущества	
объекта образом, как	
недвижимо до	
го установлени	
имущества я	
сервитута,	
но имеет	
возможност	
Ь	
использоват	
ь объект	
иным	
способом	
Ниже	
І І Средняя І Выше	
Интенсивн ограничения ограничени ограничения ограниче	
ость , я, я со связанные с сервит	=
использова связанные с связанные с средней сервитутом,	-
ния сервитутом, сервитутом, степенью возникают интенси	
сервитута возникают возникают интенсивнос достаточно постоя	ННО
очень редко достаточно ти часто	
редко	
Низкая,	
сервитут	
практически Высок	
не создает Ниже сервит	-
ограничени среднего. Выше практич	
й при Наличие среднего. препятст	•
отчуждении сервитута Средняя, Наличие соверше	
Степень земельного воспринима сервитут сервитута сделог	
влияния на участка или ется влияет на воспринимает объект	
распоряже при участникам распоряжен ся недвижи	
ние совершении и рынка ие участниками имущес	
земельным сделок с как объектом рынка как Налич	
мастком ним. незначител недвижимог значительное сервит	•
Наличие ьное о ограничении восприни	имаетс
сервитута ограничени имущества при я	
не и при совершении участни	ками
воспринима совершении сделок рынка	как
omog	іьный
ется сделок значител	
участникам сделок значител факто	op
	op

	e				
Количеств о наблюдени й	0	0	0	1	3
Взвешенн ый итог	0	0%	0%	75%	300%
Итого			375%		
Количеств о факторов			4		
Итоговое значение доли стоимости, приходяще йся на убытки в			93,75%	6	
следствие установлен ия сервитута				Иотомуми по сому	

Источник: рассчитано Оценщиком

Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом: Вся площадь земельного участка занята ограничениями и не предназначена для использования для размещения промышленных и складских объектов.

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

*Интенсивность использования ограничений*: Данные ограничения в использовании используются достаточно часто.

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.

### Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

- 1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по і-ому аналогу к первоначальной цене продажи і-ого аналога,  $\frac{1}{BKi}$  где: BKi общая валовая коррекция і-ого аналога;
  - 2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
- 3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$Bi = \frac{\frac{1}{BKi}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^{4} BKi}}$$

Расчет весов (Ві) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения

### Расчет справедливой стоимости земельных участков, предназначенных для организации подъездных путей и лесного массива

Расчет представлен в таблице:

Кадастровый №	Ближайши й н.п.	Площадь	Справедлива я стоимость 1 кв. м./руб.	Справедлива я стоимость участка, руб.	Стоимост ь участка округленн о, руб
50:27:0020806:964	д. Пузиково	508	59,90	30 429,20	30 400
50:27:0020806:960	д. Пузиково	330	59,90	19 767,00	19 800
50:27:0020806:959	д. Пузиково	616	59,90	36 898,40	36 900
50:27:0020806:958	д. Пузиково	2830	59,90	169 517,00	169 500
50:27:0020806:956	д. Пузиково	153	59,90	9 164,70	9 200
50:27:0020806:963	д. Пузиково	23	59,90	1 377,70	1 400
	ИТОГО	)		267 154,00	267 200

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

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

Таблица 9

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	267 200
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 иерархий7. 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:

Таблина 10

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,0 00	0,16667

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

Таблица 11

No	Наименование фактора	Bec	Сравнит.	Доходный	Затратный
$\Pi/\Pi$	паименование фактора	фактора	подход	подход	подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

 $<sup>^{7}</sup>$  Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

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%	00,00%	100,00%	00,00%

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

Таблица 12

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

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования каждого земельного участка, справедливая стоимость с учетом округления составляет:  $267\ 200$ 

(Двести шесть десят семь тысяч двести ) рублей. без учета  ${\rm HДC}^8$  В том числе

	ו ע	nom suche	
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Стоимость участка округленно, руб.
50:27:0020806:964	д. Пузиково	508	30 400
50:27:0020806:960	д. Пузиково	330	19 800
50:27:0020806:959	д. Пузиково	616	36 900
50:27:0020806:958	д. Пузиково	2830	169 500
50:27:0020806:956	д. Пузиково	153	9 200
50:27:0020806:963	д. Пузиково	23	1 400
ИТОГО			267 200

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

Во исполнение n.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.

 $<sup>^{8}</sup>$  НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

### 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- 2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- 3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- 4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- 5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
- 6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

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:

- 7. СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
- 8. СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО
- 9. СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов
- 10. 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
- 11. СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости
- 12. СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости
- 13. СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета
- 14. СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства
- 15. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
- 16. 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))
- 17. "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—pecypcы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
- 3. Данные публичной кадастровой карты: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline;
- 4. Данные по социально-экономическому развитию  $P\Phi$  и регионов, полученные согласно официальным источникам (http://economy.gov.ru; http://www.strategia.tomsk.ru; http://www.gosman.ru);
- 5. Данные сайта Центральный банк РФ http://www.cbr.ru;

### МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: ПИТЕР, 2001. 336 с.
- 2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- 3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой М.: Финансы и статистика, 2002.
- 4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- 5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. 442 с.
- 6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело Лтд, 1995. 461 с.
- 7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. 231 с.
- 8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- 9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
- 10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.

### 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

### Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе

собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

### Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

### Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

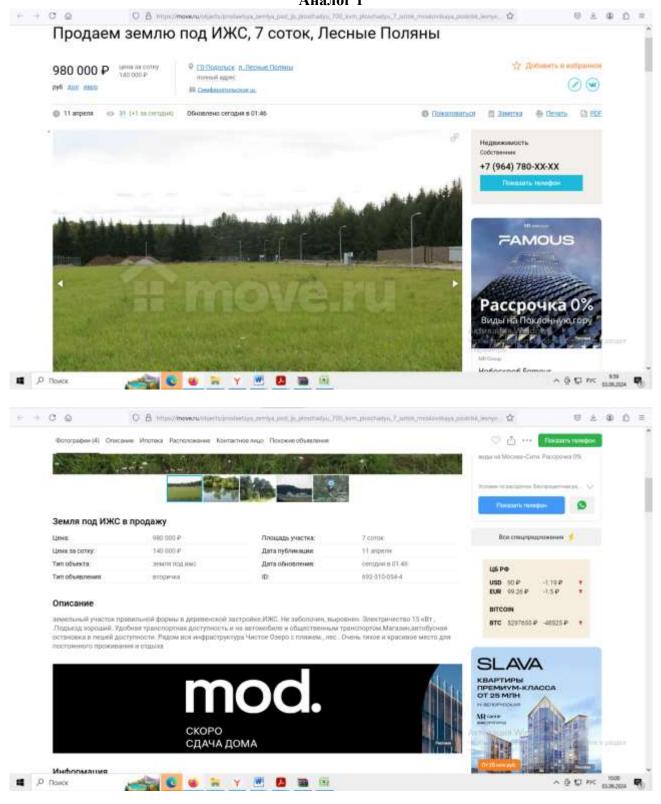
**Ремонт** здания — комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

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

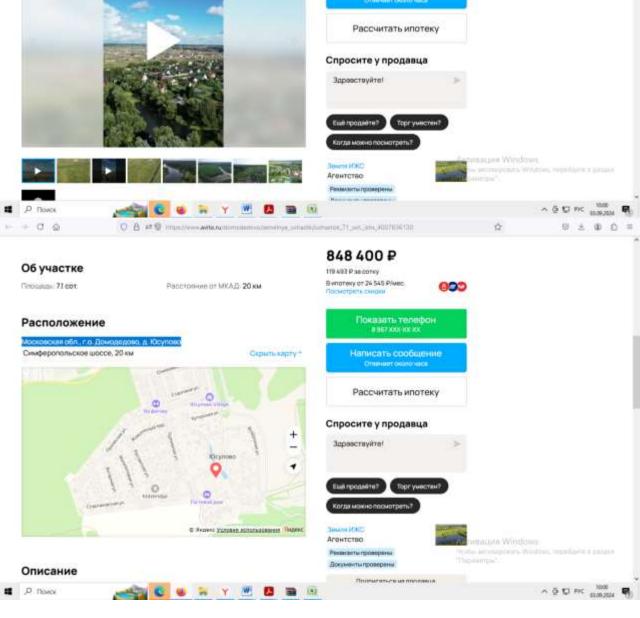
**Капитальный ремонт здания** – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

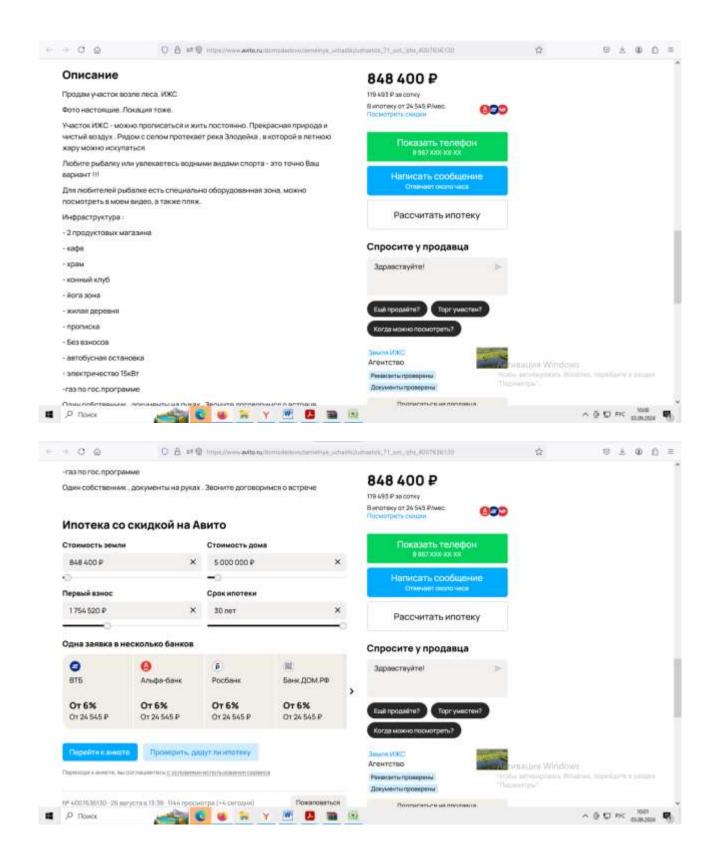
✓ Реконструкция здания — комплекс строительный работ и организационнотехнических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях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

### Приложение №1 СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ Аналог 1

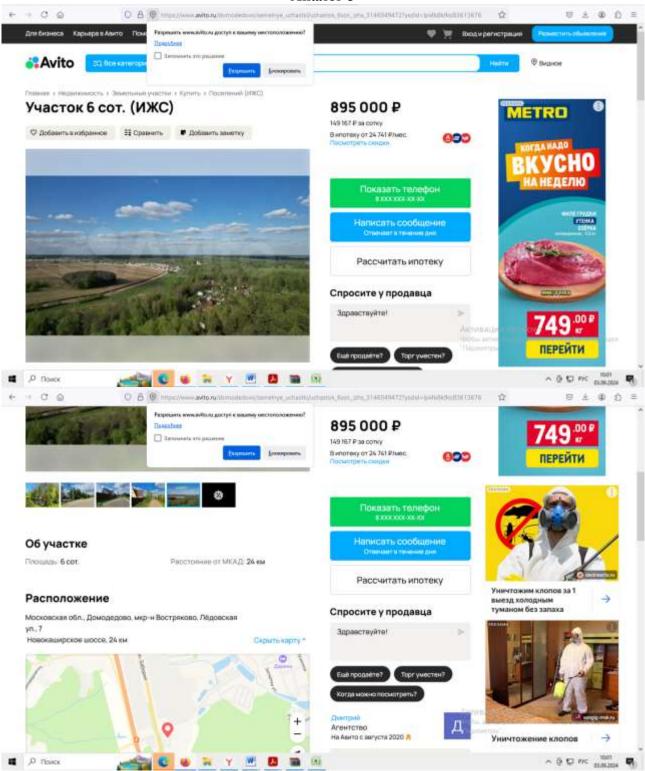


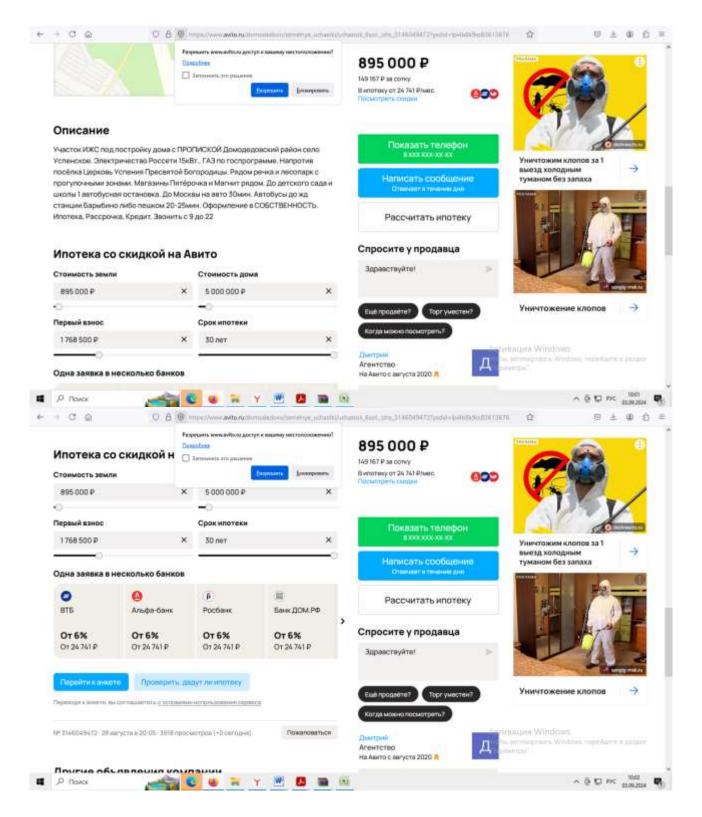
### 





### Аналог 3





### 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.

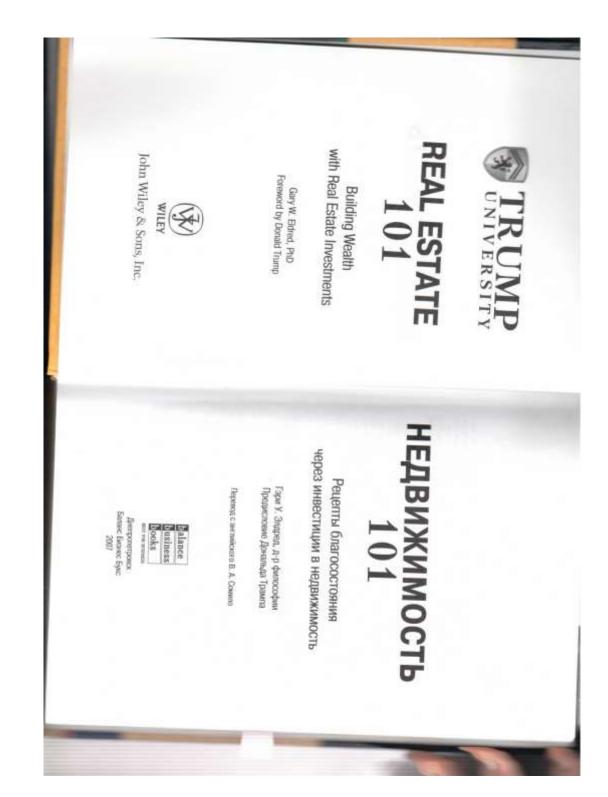
Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

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.



кой возможности». Не стоит оценивать любой метраж стандартны курентов, оно заслуживает скимки. Низкая цена не равияется «пели мінее осли качество помещення явно уступает предлюженням кол по правинтну, основниному только на цене за авадватный фут. Тем п ственность «дапомых куском», потому как сравнивают ее с другизы Владельцы и торговые агенты могут представлять свою см

обреди коскратлый фут номещения совсем не по той цеве, на кото Оградите себя от шока, который вы экспытыете, обнаружив, что прирую рассинтынали, щеленно важи, вытаскивайте свою рулетку. Измерыте все сами чина. В тех случаях, когда цена за каждый квалративій фут для кас намерений и слинком похию лонимног, что вычислении обман метража, напавые инвесторы предолжают полагаться на точность ны и их агенты довольно часто скрынают свои способы измерении Насколько точно намерен метраж? Насмотри на то что пладель

# Размер эемегыного участка и особенности эданыя

ки тыслу доллоров по сращению с другими предложеннями постих могут павенить стоимость участка (в дюбую сторову) на десит малейшие отличин и размерах земельного участы или других особен стант из станмости лемли, в пределах которой находится знавае. Даже Во многих горудах общия стоимость участьа со завимем на 30-70% се-

WHEN SHEET STREET, SALES литает везмененсть стрентельства дополнительной, четвертой рентной Ала, что размер участка (и зовирование) этой собственности предпо-309 тыс. долларов тыет в себе «сарытую ценность». Что это опинает? нам более привленательным. Но в действительности продложение да ем такжі собственность, предлаженне за 289 тыс. долларов покажется тий – лизинге 309 тыс, дохларов. Если вы заинтересуетесь приобретент триплекс предлагается на продажу по цене 289 тыс. долларов, а друприпосит практически одинаневный резглыкії деход. В то же времи один Сравиим два задания-трителенся (трехквартирные дома). Обазданны

жи смогут выезікать іг пыезжать є терраторині собственности) и удобучите ландпафт, волможности доступа (насколько летко автомобы али улучинть безопасность. Чтобы безошибочно оценить место, излить еще одно элание, паркавку или скъпа, создить прекрасный вид Дополнительни плонадь участка может возволить вам соору-

햧

ницу между предложениями. принцение места и особенностей адания полиалит вам ощутить разны (быссейны, теннисные корты, рабочие и гаражные поменичня)

### Тичная собственность

индиционеры, экральные степы и прочие птрабуты, не иходящие имильники, фурпитуру, шторы и жалкови, окониве и компативе нижет палючать и являцие собственность - мойки и супплин, ковигда приобретается педводемость, ны платите за землю и здания в щену жалия. но называется медопленмость. Заправинкиемии владельном исна

инюдительство классифицируют это как движимые имриентию, стидое было адаптировано для использовании и данном адапни (si-Виделение с иноргажением). Кроме этого, выставлениям цена будет иключать имувшество, ко-

добственности вам необходимо подробие выяснить, какое личное иму шеколью дереже, вежели собственность без такового. Перед оценкой Слотнетственно, собственность, включающия личное имущество, стоит ви, встроиннае швафы и кинокные полюк, а тикже встроенные мобол жинтительные приборы, люстры, возрымные двери, мусоросборинщество включено в цену сделки. В некоторых случаях процавцы пыташады объекти как раз перед закрытием транскиови. жиониме права. По этой причини рекомендую прогудиться по неей изодорся забрать личное восущество уже вкеде продюсь, весмотря на выпл К этому типу закущества отпосится потоменные ментилиторы

вости или в специальное приложение. месте. Вяесите это имущество в кантракт на приобретение собственрите пункт о том, что продавец заберет с собой, а что останется на Избегайте недоразумений и разочарований. Сисциально огово

## Уважайте права и ограничения

мена, когда ограничения зопиропання, строительный кодекс, правы собственную спободу могло что-то олидчать. Но не сетодия. были не так уж наким. Тогда ваше пламенное желание отстанвать вхадельцев, вреплиме договоры, закладные в многие другие законы «Это мом частим собственность! Что хочу, то и делаю!». Были вре

обеледованы крайне слабо. О составе и количестве их рыбных ресурсов можни судить лишь приблизительно. В такой ситуации для определения убытков в рыболювном промысле необходимо основываться на обобщении имеющихся рениях континентальных территорий тундровой и десстундровой зон, которыя в освонном попидают на занимвемые участки, в ихтиологическом отношении сведений для группировки водоемов по составу и холяйственным тапасам промысловых рыб, и тикже на данных отроса коренного местного населения.

корректное прямое определение убытков при отчуждении (временном запитии, нирущении) жмель при эпготовках дикоросов. В такой ситуации потери загото-Сложную проблему представляет оценка убыткон при заготовках дикоросов. Состав дикоросов, их хозяйственная продуктивность значительно разликаросов и масштабах ее калебаний по геоботаническим разпостям (контурим) для большинства северных районов отсутствуют. Это деласт неволможным вок дикоросов целесообразно оценивать относительно определенных убытков в цвотся в зависимести от зоншльно-климатических, ландшафтно-геоботшини ских и погодимх условий местности. Надежные данные о продуктивности ди оленеводческой отрасли, для которой имеются относительно надежные данный

Поэтому предлагается проводить зонирование территории по интенсивности зиготовок дикоросов. Удельные убытки в руб./га в раднусе 3-х км от населенного пункта (летнего стойбинца) приравнияваются к таковым в оленеводстве, в жине 3-ф Степень освоения холяйственных запасов дикоросов очень неравномерия Сбор грябов и ягод проводится в основном вблизи васеленных пунктов (летних стойбищ). На отдаленимх участках дикоросы практически не заготакливаются км составляют 50%, в в зоне далее 5 км – 15% удельных убытков в оленеволотия

10.20--10.40 📗 Влабимирова Ирина Львовна- д.э.н., "проф. РЭУ им.Т. В.Плехансва

Убытки по отдельным отраслям суммируются в составляют совокупную величниу ежегодной компенсации ущерба традиционной хозяйственной в рай онах северного оленеводства.

### Список литературы

Потранили И.М., Моториян М.А. Развитие отвритах тов в Российской Арктике на осниви проектиото подмоли // Горизонты экспимика, 2017, №6/390. – С. 31-37. Питрания И.М., Величенко В.В. Персиктины вовлечения технителим месторождений

при добыче колота на примере Усть-Янского района Якутия // "Экановика Востока Рос-ени, 2017, №2 (8) — С. 72-78. Методака всчисления размера убытков, причиненных объединенням корсиных макочис-

ни в местах традиционного провящания и традиционной хезяйственной деятельности зелных народов Севера, Сибири и Далилего Востика Российской Федерации в результити хозийстиеллий и илой электельности организаций мех форм собственности и физический керенних малочисленных народов Российской Федерации. Утверждена приндзем Мин регионразвития РФ от 9 декабря 2009 гида № 565.

Методические рекомпадиции по комплексному обследованию, оцение и использовании вечель районов северного олеменолугия, волючая терристория градишенного природо пользовання корелных мылочисленных народов Севера, Сибири и Дальлего Востока Hot per, B.M. Kypacmu- M.: AHP, 2017. - 268 c.

зерригорий тралиционного приределень комания. Утверждено правительствия Медельное соглашение об использовании теметь для цежня истропользования в грани цах зарукторий традинивного председ

Экиномическия эффективность ликандация изволиженного экологического ушерба в вос-становления детрадированных кэкста. Минисрафия / Пестриков В.С., Шубич М.П., Но-сов С.М. и др. Пол ред. С.М. Несина, Отв. да имлука В.С. Пестранов. М., 2016. – 208 с è

техняюсти в зопе слеерного въсменества. – Титон Е.А., Глания в.А., Носон С.И., Курв-ини В.И., Знани В.В., Бондарев Б.Е. / Пол ред. С.И. Носонк. – М.: Pf-Пресс. 2015. – Методология комплексанай оценка земель территорий традиционний хозайственной деяНосов С.И., Боздарси Б.Е., Разжабина З.Ф. Разрабстка метелериотни комплексиой еценки земеть территорый тразиционной хозяйственной деятельности для целей ноэмецення убытков жемпеновы зователей // Землеустройство, махметр и мониторинг эсиель. - 2015.

Куракия В.И., Глимов А.А., Янана В.В., Янана Д.В. Методическое обеспечение просв. топ развитив территорий в коне сенерного оденсколстия – Сб. трудом VII Межел, научиястроительной сфере и природопильновании - М. РЭУ им Г.В. Шкханова, 2017. Современные проблемы управления проектами в инвестия M-7. - C. 32-37. практ. колф. 0.296-300

невной деятильности и районих Крайнего Севера. «Сб. трудов VI Межд. виучно-практ-конф. Сопременные проблемы управления проектими и вивестинновно-строительной Куракин В.И., Глазкон А.А., Титов Е.А., Янича В.В. Пробасым тралилопний хотийстофере и приредовизаканиятия. – М. 1939 мм. Г.В. Пакканова, 2016. – С. 280-285.

(Имформациомная консаетингопая фарма «КанС») Канд, физ-мат, наук 4,С Харитонов Kand, mex nays B.H. Coemstanos

PhD V.J. Spetlakov PhD A.S. Kharitonov

# (Information and consulting firm "Kons")

### **ТРОЙСТВЕННАЯ ГАРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ** TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY

а катетализмин на коэффиционъв кинтлантално чемли и здания при условии собимасния В статье рассмотрены результаты декомпозиции территории на элементы, по принципу успетиенной гармении и определения условии растриделения значений общего жозффицист

Ключевые слова: земельный учисток, территория, винестор, опенки, залотое серинципа гармония свыеразмивающейся открытой возмовой светемы сине, випаравит, декомпозивия, Мироскание. The article deals with the results of decomposition of the territory into elements on the brais or triple harmony and defines the conditions for the distribution of the values of the total capitalizaour coefficient on the coefficients of capitalization of land and building, subject to the principle of turmony of self-developing open wave system.

Keywords, land plot, territory, investor, assessment, golden ratio, invariant, decompti-

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

100

специальным научаным «инструментом-индикатором», отражающим состоиние и динамику разлития территории и позволяющим сяслять працильный выбори гути этого разлития. Инструмента, который помогает думять тлобально, а действояять допально и отражденить водможности разумного принитии колкретных решений при управлении застройкой территории. Рассматрикам управление тер регулирование отвеждами как объектом темпарующества сислует заметить, рование отношений людей по нопросам кладении и пользования темельнымы участками и другими объектами недвижимости, но гланным образом регулировалие подъействии челевка на землю и её реакцию на эти водыствия. Рассматривая территорию и выде открытой водномой системы её элементов и процессе содания, преобразования и упраждения объектами недикимости.

101 786-101-40

# Randumumoen Has

метовые природа общество с социторыми «Системы природа обществочеловых устойчивое развитие» примо укланивается что одив обеспечения устойчивого развития необходимо решения в раздичимах предметных областях соглассиданть, с динамикой и сетественными законами природы, Думай системно ...и. Попробуем этот тезис применить к развитию территории через визлиз изаниодействия отдельных ей элементов при создании объекта неданжимости.

В первую очерсав следует отметить, что процесс создания объекта недвижанные измета недвижанные и природу — демлю как таковую, созмести с генной составляющей развития мира в целом, жаную прафоду челонеска способного увеличивать структурное многообразие внутри себи и в недуставляющей среде своего обятания и нежаную природу — задвия и сооружение осудаваемые человеком в виде искустиенной среды обятания для удовленноемия своих потребностей.

порения систем процесс, вхедящий в ту или иную природу этой системы и мы подчиняется сноим законам развития и изменяется по времени. Коснай и канами природа законам процесственным законам. Исусственням сред да изменяется под действием научно-технического прогресса. При этом уследани и вклютивния по закону гармонни имеют различный пременной масштай и развых термосини и развых пременных масштабах. Искусственную среду можно описывать усреднено, пречебретам исиновами процессами по закону гармонии, с помощью бинариных динамических теориит. Коничественно гармония открытых колионам обисиватим, искусственням гропорцией, Развитие открытой системы описывается радом Фибовачии, спиралью развития и уменьшением термосиниаминеский интролии. Искусственням среду с среду предопазывать подътмин техния — Ньотона местными динамический теонами принамический поставин техния - Ньотона материальной точки, отражающей рост спетемы, а не сё развитие.

PRV up F B ITserauses

шческой, экологической, эхономической, политической и т.п.) мм определяем с позиции тройственной гармонии. Именно ока позвозяет обеспечивать развитие Изменение потребностей «человека» и создавлемой им окружающей среды (фи-Применим закономерности тройственной гармонии волновых процессов никатор развитив. Примем, что пеизменными параметрами инликотся земля, а научно-Так как именно человек создает те или иные объекты недвижимостя, то связь между ним и объектом следует некать в пропорциях заложенных ресурсов по созданию этого объекта. Индикатор управления недвижностью отражает социальне-экономическое изменение общества, т.е. служит критерием его развития. и счёт внутреннего развития челонека и общества без дополнительного виешин проблем управлении недвижимостью и определим для чего надежный имтехнического прогресса, отражающиеся в виде зданий и сооружений. пленянивимися иваниотся потребности человека и возможности него воздействия.

Рассмотрим тройственную модель территории. Для этого комплексную модель переустройственную природой территории. Расчления заемент образуем в соответствие с тройственной природой герритории. Расчления заемент застройки территории. Первый элемент Земян, второй выполненные человском экмлеустроительные работы (проект лавняровки, проект застройки) и проект заявня и технология его создания (технологическая платформа территория), третий элемент виженерные сети и непо-простическая платформа территория), третий элемент виженерные сети и непо-простическая платформа территория), третий элемент виженерные сети и непо-простическая в поло состраняветь его под требования внешней среды. Каждый и этом слосу разветие по разделен на три компонента. Схеминично эта модель предодалена на рис. 1.

1. Harpefiare in aport stuan (HH)	2. Технеситический платфирмя завиня (1911)	3. Odepytonamie transmi(O3)	4. Тапина, сообужения территория (Ж.)	Инженериме и транспиртиме сети (ИТС.)	6. Технологическия илагформа герригории (ТПТ)	Проект тастройки и токировании территории	(11343)	8. Проект плинировки территории (ППТ)	N. Mermillion
	2. Te		4	A	6. Texin	T. Hpe		8 1	

Рис. Т. Тройствення модель территория

Рассматривать эту модель начием послойно снизу вкерх. Клясдый слой модели солержит в себе некоторое количество ресурсы, которое отражается в рыночной стоимости объектов недвижнается. Следует заметить, что все слоя представленной модели имеют между собой взаимоскизь т.е. представляют собой рекуррентиую последовательность, приводящую к ряду фибоначчи в предпреде соответствующего «Золотой» пропорции.

103

A.C. Napiemene Teopina crienterpine naces a reputato, snort Djecgestinion statumion Shefffuld, UK 2014 v. 17. September 5-6, 2014 Physics p 19-27.

A.C. Agminium, Materialities on myrana commanded typinouse //Vietnat satistical PCCV, M., 2013, McCom J.

Куписия О.Л. Хуницов Ц.Г., Кападатов Б.Г., Сметама прирада-общаство-чазовае. Устойниког развитивтексуреныя библиотова кафадра-Инвитиаления болитасисств Игр. Saffey qubin rubook.

8

99-104

Corrasson B.H., Morose A.H. Montan, amenia rentestenciativ patastrius requirerajosa / Herrapier segimia ditiponteeations, - M. Me. 2014c. - http://wankovokenic.nr/PDF-88EU/No.14-pdf (asseryn ranfolassis). 2017c. - https://doi.org/10.1580/203EU/Mit4

воспроизведена трудом, в созданные на земле проекты планировки и застройки строительству объекта недвижимости. Эта деятельность является предметом вложенного общественно-необходимого труда для существующей территории н не отделима от факторов производства и вместе с землей выступают в каче-Земля (3) -- кик предмет сама по себе, изначально не имеет стоимости, тик как не является результатом общественно-необходимого труда и не может быть являнстся уже первым шагом к созданию инфриструктуры и посведующему

межевания территорин. ППТ обеспечивает «инфраструктурный» ресурс через Проект иланировки территории (ПИТ) – подсистема территории, распланировочной структуры, установления параметров впланируемого развития мементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения и включающая в себя проект транспортные сети и площади застройки территории, которые определяют сматринаеман в контексте «естественной» среды, для выделения элементов стве пространственного операционного базиса

еме фиксирует необходимые градостроительные требовшиня и ограничения по использованию конкретного участка и возведенного на нем либо планируемого к строительству объекта капитального строительства. Проект застройки обеспечивает авифраструктурный» ресурс зданий и сооружений через обеспечение Проект застройки и зонирования территории (ИЗи3) - подсистемя территорян, рассматриваемая в контексте «естественой» среды в полном объфункциональность и класс будущих приний и споружений.

ном проектировании на территории начиная от проектирования здалий до Технологическая платформа территории (ТПТ) – подемстема территония включающая в себя набор технологий пспольдующихся при инвестиционниженеричили системами.

Ниженериме и транепортиме сети (ИТС) - подсистема территории, поставляющия ресурсы для реализации функционального обеспечения объектов управления исполнением инвестиционного проекта.

Здания, сооружения герритории (ЗС) – подсистема территории, от сонедвижимости исследуемой территории.

стояния которой зависит реализации и обеспечение необходимых функций обеспечения жизнедеятельности населения территории.

Технологическая плитформа здания (ТПЗ) – подсистема территерии отражающая качество технологий и человеческого ресурса используемого для реализацию функций по созданию необходимой комфортности внутренией Оборудование дляния (ОЗ) - поденстема территории, обеспечивающия среды здании.

сти, обеспечивающих поступление ресурса в объект ведвижимости в соответстини с состоянием спроса и предложения на рынке недвижимости и в соответучастинков эксплуатационного этала жизненного шикла объектов недвигкимо-Потребитель продукции (ИП) – подсистема территории включающая ствяя со своими требондинями и желасмой конкретизцией назначения. создания объсктов недвижимости

Необходимо заметить, что положительные изменения, возниклющие в каждом из системных слоса территория, повышают кипиталилацию эсили-основную лукции организует все слоя территорян начиная от первого слоя по проекту часть пространственного операционного базиса для инвестиционных процессов Таким образом, каждый из верхних слоев этой модели организует функпнониривание нижервеположенного слов, формируя тем самым условия, необколимые потребитено продукции для обеспечения его хозявственной деятельнести и жизнедентельности. Изменения, возниклющие в каждом из системных слося при их переустройстве и оформленные соответствующими организационно-технологическовин решениями, могут быть представлены как процессы рорынрования объекта недвижавмости. Самый верхиній слой – потребитель пропланировки территории и закличивая технологической платформой удания

Представленные в модели слоя были струппированы по парно по принципу сознавтельной и стимулирующей энергии, которую несет слой. Результит модели по принципу такой группировки представлен на рисунке 2. по развитиво территория.

Statistics on section of the section	L'THRISTING COMPANY	3cm/18 (5)		Прискт пастройки и	dogO	ни Темпологический платформи завиши (ТПЗ)
	Солидинине элементы		Проект вланировки герритории	Техимангическая влагформа территория	Подсисраме и транспортиме сети	Замин, сопружения территорон (ТС)

Рис. 2. Фраксальная молель развития территории

Потученная модель фрактально повторяет модель Мирозданяя<sup>1</sup>, Расчет вссопых коэффициентов каждого слоя представленной моделн, выполненной за основе энергетической медели Мироадания и ряда Фибоначии, представлен в

Tabituta

Cont	-	Abr.	Энергия	cum	STATE	CILLID	(1343)	OMICI	tool	8	dia.	and a
	7	ě	serioses.	-		Ì		0.40	- change		STREET.	20
1			0.0000	2.16	822	8.3	2002	100		- Company		1
			-					*****	A arter	6+418	0.0765	8
10710	6,19802	d-detail.	0.0812	0,084	0,084	1,975	0,082867	6,1128	0,000			
10.10		March 1	1000					111111111111111111111111111111111111111		2000	1	
	1.1			1	5	8,7328	1,3846	n'n	5	1783	9,0	5
										**		
		0			93				١	1		١

Суммарная величина весовых коэффицментов слоса тройственной молели территорни соответствует значениям ряда Фибоначии. В связи с тем, что стои-

ma ) - M. Higes, 2015. Acceptus E.A. Magicianne (0707)

105

3

мость, объекта недвижимости взиимосиязана с получаемым доходом от этого объекта коэффициентом капитализации, а этот коэффициент определяется из Фибоначчи будет распространиться для всех взаимосвязанных величин при взаимосякан коэффициентов для земли и длания, весовая зависимость по ряду условии соблюдения гармонии.

Полученные значения весовых коэффициентов различных слосв модели сов вложенных в каждый слой, при строительстве объекта недвижимости. В рипитом, то по полученному коэффициенту капитализации для земли можно позволякті рассчитать коэффициенты капитализации для каждого слоя по метопологическому полхолу оценки!. В результате этого будут получены значения коэффициентов капитализации в соответствии с реальными значениями ресурсвязи с тем, что из всех слосв только величина «чистой» земли инплется инпаопределить по правилу «Золотого» сечения коэффициенты капитализации для фициентов килитациян к правилу «Золотого» сечения тем более точно вышання и общего коэффициента капитализации. Чем ближе соотношения коэфполняются услован гармонии, состветствующие устойчивому развитию.

### Список литературы

Rymerus O.J., Kymetao III., Eomanason E.E. Cheresa apapoua-offurectio-sectors: Verobenne pasintrae. Dierrpoinnia futfunitreza sadeapa Hamintaniana Genoracioeris. http://wifers.spista.ru/book/

Харитовов А.С. Матемитические вачала социальной гармонии //Ученые записки РГСУ, M. 2013. - N65. - xon 2. - C. 99-104.

Светляков В.И., Моков А.И. Медель пикля комплексацого развития территории / Интер-Xapirivanos A.C., Teopus canaverpini xaneta in nopiasas, tutoni Ilpezayeranoaaennini rapaoanni // Science and Education. Sheffield, UK.2014 v.17. September 5-6, 2014 Physics p.19-27.

ner-axyman altayionepenies, --M., M6. 2014c. -http://mukovedenic.nul/DF/68EVN614.pdf (aoctyn cnofoannii). Sara e sepana. Pa. pye., aien. DOI: 10.15862/68EVN614. Астафьев Б.А. Мироздание (открытия, теприи, гипотеты) М.: Наука, 2015

Материалы. VII. Междунаролной элеун-практ, конференции, посвященной 110-астию. 1739 ня. Г.В. Паеханопа. 12-16 ипреля 2017 г. / Под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ Светликов В.И. Казитализация основных элементов территорив/Современные проблемы управления просктами в инвестиционно-строительной сферс и природопельзования HO 4P39 na, F.B. Unexaminas, 2017. - C. 266-271.

Носов С.И., Чикалова М.В. Редемелопмент пронышлененах зон в управлении проектами ниям, посимпенний 116-петию РЭУ им. Г. В. Плеханона/Пол развития территорий В сб.: Современные проблемы упрявления просятиям в инвестици энно-стринтельной сфере и природопользования Митериалы VII Междуниродной плуч ред. В. И. Ресина. - 2017, - С. 292-296. но-практический колфер

 Плеханова: научные результаты и перспективы совершенствования управления про-Ресин В.И., Владимирова И.Л., Дмиграев А.Н., Носов С.И., Моторина М.А., Потравный И.М., Панератов Е.П. 20 лет кафедре управления проектами и программами РЭУ нм. сктаза в винестицивние-строительной сферс, исдиненности и природопельзовании. мика строительства. - 2016. - № 3. - С. 4-13.

Л-р экст. наук. проф. И.М. Потравный Е.В. Черноградская

(РЗУ им. Г. В. Плеханова)

PhD I.M. Potravny E.V. Chernogradskaya

Plekhanov Russian University of Economics

## МЕСТОРОЖДЕНИЯ ЗОЛОТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНОГО ПОДХОДА К РАЗРАБОТКЕ

# IMPLEMENTATION OF PROJECT APPROACH TO THE DEVELOPMENT OF GOLD DEPOSITS IN THE RUSSIAN ARCTIC

Н статье рассмотрены вопросы реализации внисстиционного проектя по добыче эколога альне-экономическом разнитии территерии, внализируются вопросы влияния проекта по топтеченно в хелийственный оборот техногенных ресурсон, образованияся в ходе добычи поилиния исколисмым, на этиологическую ситуация и обеспечение требований экомитической Усты-Янском ряйоне Республяние Саха (Якутия) на основе прабитного подхода. Рассмотре ни запи и процедуры обоснования в реализации даннято прореда, показана его розв, в соця безописности

Ключеные слова проектими поллец, разработка месторождения золога, управление приградопользованием, российская Арктика, Республика Саха (Якутия)

Yansky district of the Republic of Sakha (Yakutan) on the basis of the project approach. The stages and procedures of justification and implementation of this project are considered, its role in social and ment in economic turnover of the technogenic resources formed during extraction of minerals, on an The article discusses the implementation of the investment project for gold mining in Ustyneconomic development of the territory is shown, the questions of influence of the project on involve ethiological situation and ensuring requirements of ecological safety are analyzed.

Keywords: project approach, gold Deposit development, environmental management, Rossian Arctic, Republic of Sakha (Yakutia)

В настовшее время в российской Арктике осуществляется формирование и сигировшиной на комплексное развитие арктических и северных территорий Республики Саха (Якутня) [2]. К примеру, минерально-сырьевой кластер «Устьнетных неконаемых. В 2018 году планируется запуск пилотных проектов, а на палантие восыми опорных зон. Цель формирования Северо-Якутской опорной юны состоит в повышения эффективности экономики Арктической зоны, ори-Яна» связан с обоснованем и реализаней проектов по разведке и добыче попериод до 2025 года такие опорные зоны должны начать полноценную работу.

Инском районе Республике Саха (Якутии), так как параглельно с открытием и рагработкой золотоносных рудников планируется начать разработку недр на 2018 год можно считать началом возрождения промышленности в Устьолоновном месторождении в районе пос. Депутатский,

Следует отметить, что горно-добычный участок на объекте в бассейне руч. Суор-Айалаах на территории Усть-Янского муниципального района Республики свка (Якутия) входит в Северо-Якутская опориую зону, которая вклюшет Анабарскую, Приченскую, Янскую, Колымскую и Индигирскую террито-

Сектавал В.И. Канитанням основном элематим труктория № Севромичени пробавы управления пресе-тии в министимации «И Малеканий» преден и предененностия — интирива № И Малекунеродия поучес-приятической соефремент, посеменное ПО-естан РЗУ на Г. В. Поканиям. 12-16 пареля 3017 г. / пол раз В.И. Распии — Моские Ф.ТОУ (О. «РЗУ на Г.В. Покалийни, 2017. С. 246-271.

### Приложение Г (обязательное)

### Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон

 $\Gamma$ .1 Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице  $\Gamma$ .1.

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Г.2 В региональных, местных градостроительных нормативах и Правилах землепользования и застройки муниципальных образований могут быть установлены дополнительные показатели, характеризующие предельно допустимый строительный объем зданий и сооружений по отношению к площади участка; число полных этажей и допустимую высоту зданий и сооружений в конкретных зонах, а также другие ограничения, учитывающие местные градостроительные особенности (облик поселения, историческая среда, ландшафт).

Таблица Г.1 — Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми	0,4	1,2
домами		
То же — реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми	0,4	0,8
домами малой и средней этажности		
Застройка блокированными жилыми домами с	0,3	0,6
приквартирными земельными участками		
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с	0,2	0,4
приусадебными земельными участками		
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

<sup>\*</sup>Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

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

Примечания

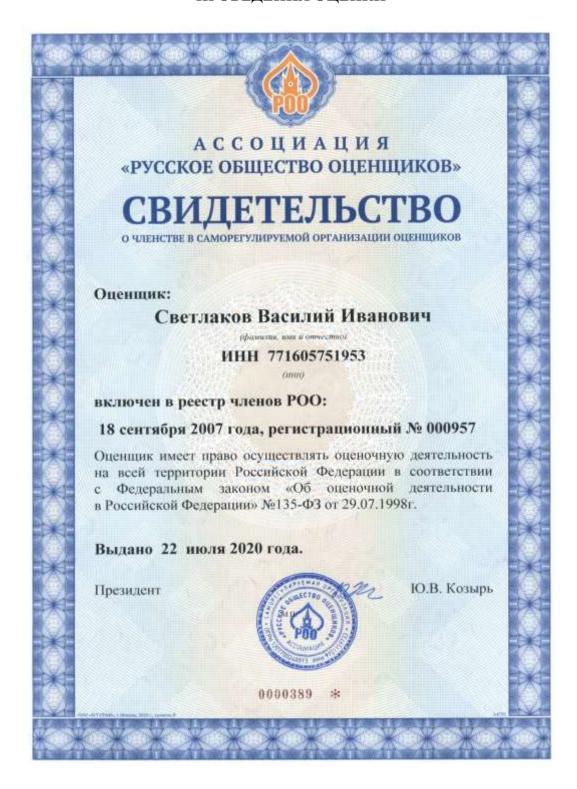
<sup>1</sup> Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

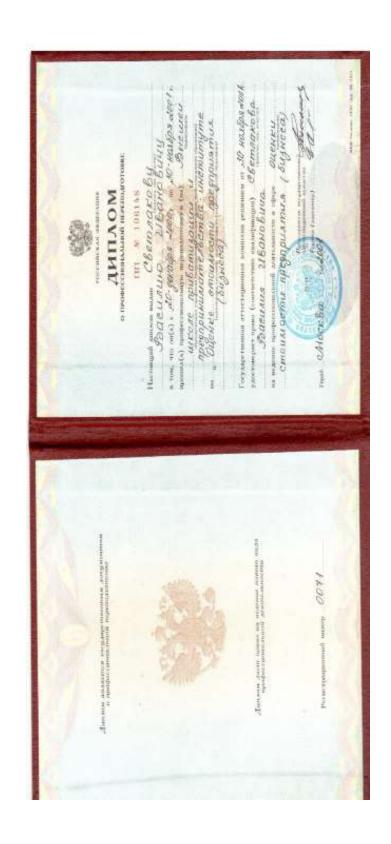
#### СП 42.13330.2011

#### Окончание таблицы $\Gamma.1$

- 2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.
  - 3 Границами кварталов являются красиые линии.
- 4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных раднусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиих реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных ворм с учетом раздела 15.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ





# **POCTOCCTPAX**



#### ПОЛИС №111/2024/СП134/765

#### страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 111/2024/СП134/765 от 20.03.2024г. (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.

Cmnavnamuw	Cmaryanaman:
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в состветствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.
СТРАХОВОЙ СПУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суды (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба бействиями (бездействиям). Страхователя в разультате нарушения требований федеральных страндартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегупируемой организацией оценициков, членом которой нилялос Страхователь на момент причинения ущерба. Возмащение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страховатиль на производится в течение срока исковой деяности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх пет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценки, установленной в отчете об оценки, установленной фартом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии ктю.  1. Действие (бездействия), приведшее к причинению ущерба, было долущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территорию страхования территорией страхования считается территория Российской Федерации.  2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления оченов об оценке.  3. Ущерб Выводоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования (бездействия), приведшего к причинению ущерба в соответствии с законодательством РФ.  5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба в соответствии с законодательством РФ.  5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба оценщик убовлетворят требованиям законодательства. Российской Федерации предъявляемым к оценщими ущерба оценщих убовлетворят требованиям законодательства. Российской Федерации предъявляемыми к оценти действия законодательства. Российской Федерации предъявляемыми к оценти действия законодательства.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствии причинения ущерба заквачику, заключившему договор на проведение оценки, и (или третьим пицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2024 г. по «20» апреля 2025 г.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоеременно, безналичным платежом
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953)

Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(Комарницкая М.И.)

Страхователь: Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

## POCTOCCTPAX



#### 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.

	Закрытое Акционерное Общество	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)	
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москеа, 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 интерасы Страхователя, связанные и риском:  - ответственности за нарушение дововора на проведение оценки;  - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения трабований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных кормативных правовы актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ;	Страховым случаем является установленный эступившим в законную силу решением суди (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) сценцика, заключившего со Страхователям трудовой договор;  - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;  - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального законо от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Сб оценсчной деятельности в Российской Федерации» федерациим федерациим от 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 деяности, установленного законодательстви. Российской Федерации на дету законодательстви. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что 1. Действие (бездействия), приведшего к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия очитается территория страхования считается территория Российской Федерации.  2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата спределания стоимости объекта оценки, дета сценки, дета сценки, дета сценки, з Ущерб Выгодоприобретателям в розультате осуществления оценки, дета сценки ущерба страхования.  3. Ущерб Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба, счетрахования.  4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба, оценции удовлетельности бы от рабования предъявляемым и объекта оценки, предъявляемым и оценствини совершения действия договора страхования.  5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценции удовлетельного фактара. Причинению ущерба, оценции удовлетельного фактара. Причинению ущерба, оценции удовлетельного фактара. Причинения ричения ричения действия осущения объекта рассийской фактара. Причиненнию ущерба, оценции удовлетельного фактара.	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплячивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в двиствив.	

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продажеЦКиПП ДБМР

(Комарницкая М.И.)

(подпись) «06» сентября 2023г P/O M.T.

енеральный директер

(подпись)

MOCKET

Информационная Консалтунговая Фирма «КонС»

(Светлаков В.И.)

## квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

No 041549-1

« 15 » июля

20 24r.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » июля 20 27 г.

AD-UTATO ROSS DOP: 40-1134/EL

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ



## МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (POCPEECTP)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земсльных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Владельны инвестиционных пасв - Закрытый наевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасв в реестре владельцев инвестиционных пасв.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) помер: 50:27:0020806:956

Объект права: Земельный учясток, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 153 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6482/1

> (подпись, м.п.) 50-50/001-50/062/003/2015-6482/1

SO BOSTPEROCTS ASS-OL-TA-

Государственный регистратор

Родионов Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>15.09.2015</u>; не зарегистрировано



Государственный регистратор





## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый плевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид правя: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:957

Объект прява: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малозтажного жилищного строительства, площадь 142 208 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Полольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6487/1

SO BOSTPIENOCIE MOS - II. A. KOTINS OT S. OI SELT ELIZADI V. BEPHA

Государственный регистратор

Родионов Н. А.

50-50/001-50/062/003/2015-6487/1

(подпись, млг.)

Иные участинки общей собственности согласно записим Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>15.09.2015</u>:

не зарегистрировано



Государственный регистратор



Родионов Н. А.



### ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (POCPEECTP)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09,2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общия долевая собственность

Кадаетровый(условный) помер: 50:27:0020806:959

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 616 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6494/1

EO BORFIEMOCTE MOS ANTALES OF STATE OF

Государственный регистратор

(подпись: м.п.)

50-50/001-50/062/003/2015-6494/1

Родпонов Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного ресстра прав по состоянию на <u>15.09.2015</u>:

не зарегистрировано



Государственный регистратор



Родионов Н. А.



#### ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИН (РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09,2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:960

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 330 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6497/1

SO DOSTPEROCTS ASS NO. 1. KOTINS BEPHA

Родионов Н. А.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/062/003/2015-6497/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09,2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.ть.)

Родионов Н. А.



## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09,2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельнев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) помер: 50:27:0020806:963

Объект прави: Земельный участок, категория чемель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жизищного строительства, площадь 23 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и еделок с инм "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-S0/001-S0/062/003/2015-6501/1

бо доатриности может в КОПИЯ ВЕРНА

Государственный регистратор

Родионов Н. А.

50-50/001-50/062/003/2015-6501/1

(подпись, м.п.)

Иные участники общей собственности согласно записим Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>15.09.2015</u> :

не зарегистрировано



Государственный регистратор



Родионов Н. А.



## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15,09,2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных ваев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый (условный) помер: 50:27:0020806:964

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населеных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 508 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6504/1

SO HOSTPEROCES ASS -11-T- KOTINS BEPHA

Родионов Н. А.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/062/003/2015-6504/

161

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>15.09.2015</u> :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Родионов Н. А.

## Инвестиционные фонды недвижимости



Тел./факс: +7 (495) 902-63-71 info@pragmacapital.ru, www. pragmacapital.ru 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Исх.№ 1075 от « 21 » мая 2020 г.	Генеральному директору ЗАО ИФК «КонС» Светлакову В. И.
На №от	
_ Справочная информация по земельным участ	<b>1</b> кам

#### Информационная справка

по земельным участкам в д. Пузиково ГО Подольск (к№ 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:957, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, 50:27:0020806:960, 50:27:0020806:1201)

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

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

#### Ограничения:

- 1) Земельные участки 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, 50:27:0020806:960 полностью находятся в охранной зоне магистрального нефтепродуктопровода, что исключает возможность их освоения согласно установленному виду разрешенного использования и видам разрешенного использования, установленным градостроительной документацией (ПЗЗ);
- 2) примерно 30% площади земельных участков 50:27:0020806:957 и 50:27:0020806:1201 расположены в зоне минимальных расстояний от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полиоценное освоение данных участков по назначению невозможно.

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

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



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

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



## Инвестиционные фонды недвижимости

«КонС»



Тел./факс: +7 (495) 902-63-71 info@pragmacapital.ru, www. pragmacapital.ru 172200, Тверская область, Селижаровский район, nгт. Селижарово, ул. Ленина, д.За

Исх.№ 1076 от « 21 » мая 2020 г.	Генеральному директору ЗАО ИФК Светлакову В. И.
На №от	
г ,	
Справочная информация по земельным участкам	

## Информационная справка

по земельным участкам в д. Пузиково ГО Подольск (к№ 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1193, 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964)

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

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

#### Ограничения:

- Земельные участки 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191 частично заняты лесом, от которого согласно СП 4.13130.2013 (п.4.14) необходимо выдержать расстояние не менее 30 м до границы застройки. Таким образом, для строительства неприемлемы около 60% территории;
- Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки (используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры). В связи с изложенным, участок не может использоваться в соответствии с установленным видом разрешенного использования;
- Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.

<u>Электроснабжение</u>: есть возможность подключения к электрическим сетям с мощностью15 кВт на земельный участок.

<u>Газоснабжение</u>: ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода нецелесообразно из-за несопоставимо высокой стоимости



(около 0,3 млрд. руб). Возможно обустройство индивидуального газового резервуара (газгольдера) стоимостью 0,5 млн. руб./земельный участок

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

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

Генеральный директор

Д. С. Кулик