

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



Отчет 3 № – 08/11-24-123

**ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: г. Москва,
пос. Краснопахорское, к
в-л 122, влд. 1

**Дата оценки:
29 октября 2024 года
Дата составления отчета:
30 октября 2024 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2024

Сопроводительное письмо

30 октября 2024 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №872 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122, влд.1, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «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: 29 октября 2024 г.

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

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: 1)земельный участок, площадью 249 547+/-45 кв. м. кадастровый номер: 50:27:0020132:61. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: 6.9-склад. Адрес: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1
Имущественные права на объект оценки	Долевая собственность:77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362133076 от 25.11.2020 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
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))), в предпосылке текущего использования
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №872 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки	29 октября 2024 года.
Дата составления отчета	30 октября 2024 года
Порядковый номер отчета:	3 № – 08/11-24-123
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход	249 740 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	249 740 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом.

Заявление о соответствии

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

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

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

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

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

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

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

-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 оцениваемого объекта – составляет:

249 740 000

(Двести сорок девять миллионов семьсот сорок тысяч) рублей, без учета НДС¹

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

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



В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	10
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДААННЫХ	13
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	19
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	79
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	79
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	87
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	105
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	107
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	109

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>Объект оценки представляет собой: 1)земельный участок, площадью 249 547+/-45 кв. м. кадастровый номер: 50:27:0020132:61. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: 6.9-склады. Адрес: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Долевая собственность:77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Долевая собственность:77-77/017-77/017/074/2015-880/2 от 29.10.2015 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 77-77/017-77/017/074/2015-880/3 от 29.10.2015. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523</p>
<p>Обладатель оцениваемых прав:</p>	<p>владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки):</p>	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</p>	<p>Оценщику не известны</p>
<p>Соблюдение требований законодательства России:</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>

<p>Вид определяемой стоимости объекта оценки</p>	<p>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</p>
<p>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)</p>	<p>29 октября 2024 года</p>
<p>Период (срок) проведения работ по оценке:</p>	<p>15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.</p>
<p>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:</p>	<p>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/</p>
<p>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</p>	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» от октября 2024 г.</p>
<p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:</p>	<p>Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки</p>
<p>Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</p>	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты</p>
<p>Специальные допущения , иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:</p>	<p>Произвести оценку при следующих допущениях: Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных</p>

	документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

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

<p>требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p>	<p>г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №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</p>
<p>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5</p>
<p>Страхование профессиональной деятельности</p>	<p>Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «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</p>

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 № 326/2024/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2024 г. по 01 октября 2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

○ все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на справедливые факторы, и, таким образом, повлиять на справедливую стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. [Федеральный стандарт оценки \(ФСО\) № 7 «Оценка недвижимости»](#), утвержденный приказом

МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 9 «Оценка для целей залога»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; [ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой 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 справедливой арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

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

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

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

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29 октября 2024 г.

2) Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» от 22 октября 2024 г

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

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

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

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка справедливой 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 «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122, влд.1 В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

Показатель	Наличие и описание показателя
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В таблице 2 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 2

Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	земли населенных пунктов	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и

		зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Разрешенное использование	6.9-склад	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Кадастровый номер	<table border="1"> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>Общая площадь, кв.м</td> </tr> <tr> <td>50:27:0020132:61</td> <td>249 547+/-45</td> </tr> </table>	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	50:27:0020132:61	249 547+/-45	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м					
50:27:0020132:61	249 547+/-45					
Адрес (местоположение) объектов оценки	г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122, влд.1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Характеристика объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкает к трассе А-107	- данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru				
Удаленность от МКАД	Около 30 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области				
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	Карта Московской области				
Наличие коммуникаций	По границе	данные заказчика				
Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком не проведен визуальный осмотр объекта оценки с дополнительными замерами.					
Текущее использование						
Соответствует разрешенному использованию.						
Информация об износе объекта оценки						
Земельный участок не подлежит износу						
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки						

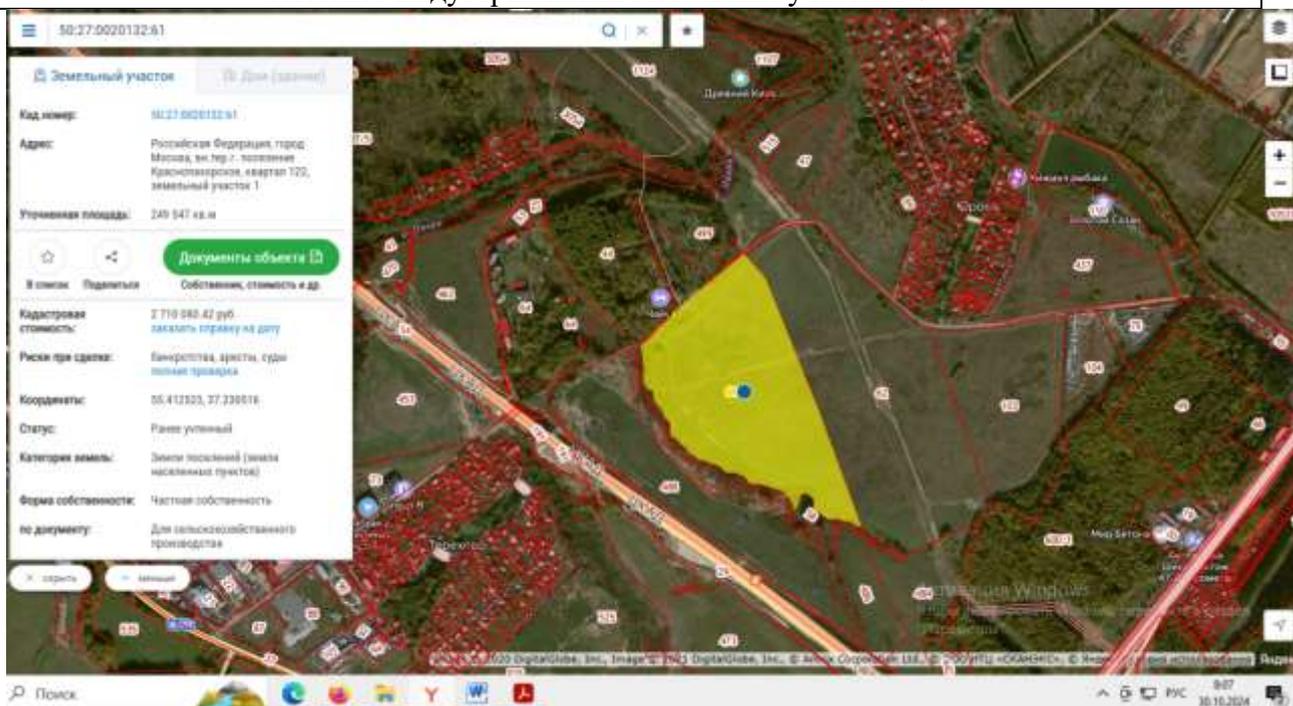
Объект оценки не имеет элементов

Позиционирование Объекта оценки

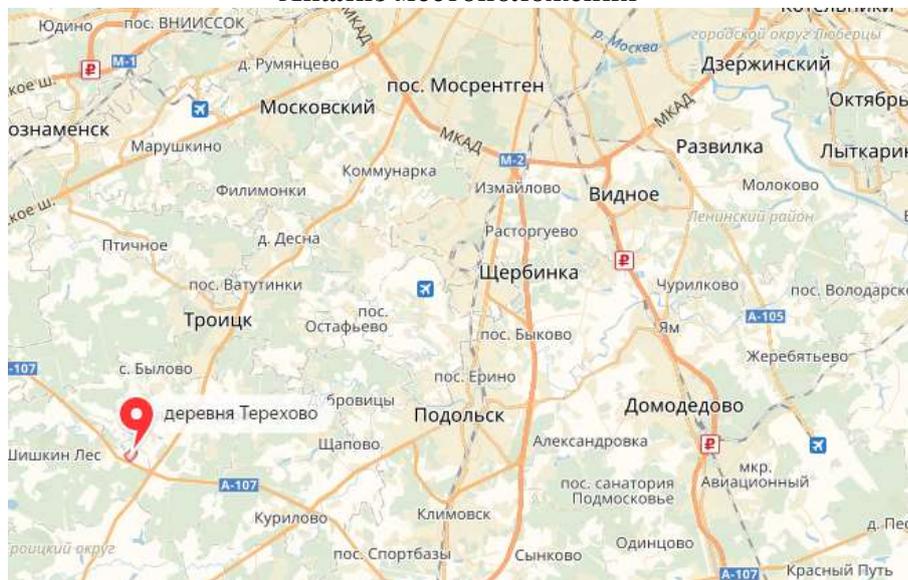
Локальное окружение представлено землями сельскохозяйственного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства.

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

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



Анализ местоположения



Поселение Михайлово-Ярцевское — муниципальное образование и административная единица со статусом поселение в составе Троицкого административного округа Москвы. Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города. До 1 июля 2012 года входило в состав Подольского муниципального района Московской области и имело статус сельское поселение. Административный центр — посёлок Шишкин Лес.

Общая площадь — 64,61 км². Находится в Троицком административном округе (ТАО) и граничит с:

поселением Краснопахорское ТАО (на северо-востоке);

поселением Вороновское ТАО (на юго-востоке и юге);

городским поселением Селятино Наро-Фоминского района Московской области (небольшой участок на севере).

поселением Новофёдоровское ТАО (на западе).

Климат в поселении — умеренно-континентальный, формирующийся за счёт приходящего с запада влажного воздуха Атлантики. Лето тёплое, зима умеренно-холодная с устойчивым снежным покровом.

По территории поселения протекают несколько рек и ручьёв, в том числе река Пахра, ручей Силинка, река Поляница, ручей Бибинской.

Муниципальное образование сельское поселение Михайлово-Ярцевское в существующих границах было образовано в 2005 году на основании Закона Московской области от 28 февраля 2005 года № 65/2005-ОЗ «О статусе и границах Подольского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований». В его состав вошли 18 населённых пунктов бывшего Михайлово-Ярцевского сельского округа. Устав сельского поселения был принят 3 мая 2006 года.

Численность населения			
2012	2013	2014	2015
4947	5041	5073	5139

В состав поселения Михайлово-Ярцевское входят 18 населённых пунктов, которые с 1 июля 2012 года после вхождения поселения в состав города Москвы не являются территориальными единицами столицы.

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
1	<u>Акулово</u>	деревня	↗4
2	<u>Армейский</u>	посёлок	↘124
3	<u>Дешино</u>	деревня	↗75
4	<u>Дома отдыха «Плесково»</u>	посёлок	↗218
5	<u>Дровнино</u>	деревня	↗40
6	<u>Заболотье</u>	деревня	↘0
7	<u>Исаково</u>	деревня	↗46
8	<u>Конаково</u>	деревня	↗21
9	<u>Лужки</u>	деревня	↘9
10	<u>Михайловского лесничества</u>	посёлок	↘2
11	<u>Михайловское</u>	село	↘146
12	<u>Новомихайловское</u>	деревня	↗62
13	<u>Пудово-Сипягино</u>	деревня	↗3
14	<u>Секерино</u>	посёлок	↘125
15	<u>Сенькино-Секерино</u>	деревня	↗64
16	<u>Терехово</u>	деревня	↘18

17	<u>Шишкин Лес</u>	посёлок, административный центр	↘3913
18	<u>Ярцево</u>	деревня	↘17

Структуру органов местного самоуправления поселения Михайлово-Ярцевское составляют[5]:

Совет депутатов поселения Михайлово-Ярцевское;

Глава поселения Михайлово-Ярцевское;

Администрация поселения Михайлово-Ярцевское.

Совет депутатов поселения Михайлово-Ярцевское состоит из депутатов, избираемых на муниципальных выборах на основе всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании сроком на 5 лет. Совет депутатов поселения Михайлово-Ярцевское состоит из 10 депутатов.

Почтовый адрес главы, администрации и Совета депутатов поселения Михайлово-Ярцевское: 142140, город Москва, с/о Михайлово-Ярцевский, п. Шишкин Лес, стр. 40.

Основа местной экономики — сельское хозяйство. Посевная площадь сельскохозяйственных культур в хозяйствах населения сельских поселений по состоянию на 2009 года — 150 гектар (из них 80 — под картофель).

Общая протяжённость автодорог общего пользования местного значения на конец 2009 года — 40,1 км, из них с твёрдым покрытием — 19,2 км.

Число самостоятельных больничных учреждений и отделений в составе больничных учреждений и других ЛПУ — 1 единица. 1 дошкольное образовательное учреждение (детский сад «Солнышко»), 1 общеобразовательное учреждение (Михайловская общеобразовательная школа). 1 учреждение культурно-досугового типа, 1 библиотека.

Памятники архитектуры и садово-паркового искусства поселения:

Усадьба «Михайловское»

Усадьба «Плесково»

Часовня над остатками церкви Благовещения

Парк усадьбы «Богородское»

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

Экономический обзор

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Август 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2024 года рост **ВВП** составил **+2,4%** г/г после +3,5% г/г в июле, с исключением сезонного фактора **-0,5% м/м SA** после +0,7% м/м SA в июле. Основная причина – сдвиг «вправо» уборочной кампании в сельском хозяйстве.

Оценки уточнены в связи с пересмотром данных Росстата по оптовой и розничной торговле, грузообороту транспорта.

В целом за 8 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+4,2%** г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в августе вырос на **+2,7%** г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: **+9,4%** после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на **+0,8% м/м SA**. По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил **+4,5%** г/г.

3. **Обрабатывающая промышленность** в августе также сохранила высокий прирост выпуска: **+4,7%** г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: **+17,9%** после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на **+0,7% м/м SA**. В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,1%** г/г.

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

4. Рост **объёма строительных работ** в августе 2024 года в годовом выражении составил **+0,1%** г/г после +0,5% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на **+6,9%** после +9,1% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на **+2,8%** г/г.

5. Объём **оптовой торговли** в августе вырос на **+0,8%** г/г после +6,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на **+23,7%** после +32,0% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объём оптовой торговли увеличился на **+8,7%** г/г.

6. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в августе был ниже уровня прошлого года на **-14,7%** г/г (в июле +5,2% г/г), что в основном обусловлено сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. В целом за 8 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил **-3,2%** г/г.

При этом, по предварительным данным Росстата, в августе увеличилось производство основных продуктов животноводства: производство **мяса** выросло на **+3,2%** г/г, **молока** – на **+0,4%** г/г, **яиц** – на **+0,1%** г/г.

7. В августе 2024 года **грузооборот транспорта** вырос на **+1,4%** г/г после +1,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы увеличились до **+1,6%** после +0,9% месяцем ранее. При этом существенно ускорился рост грузооборота по **автомобильному транспорту** до **+8,7%** г/г (+6,8% г/г в июле). В целом за 8 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на **+0,5%** г/г.

1 Данные за май–июль 2024 года были скорректированы Росстатом в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных.

2 В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с апреля 2024 года. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

8. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на **+4,7%** г/г в реальном выражении после +5,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – **+18,2%** после +19,1%. С исключением сезонности рост на **+0,2%** м/м SA. За 8 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на **+7,0%** г/г.

Оборот розничной торговли в августе увеличился на **+5,1%** г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – **+20,2%** после +20,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на **+0,2%** м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот вырос на **+8,0%** г/г.

Объём **платных услуг населению** в августе вырос на **+2,0%** г/г после +3,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – **+10,3%** после +12,2%. С учётом сезонности рост на **+0,1%** м/м SA. За 8 месяцев 2024 года прирост составил **+3,6%** г/г.

Оборот общественного питания в августе продемонстрировал ускорение темпов до **+13,0%** г/г после +10,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на **+26,4%** после +28,5%. С исключением сезонного фактора **+1,4%** м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот увеличился на **+8,5%** г/г.

9. Инфляция в августе составила **9,05%** г/г после 9,13% г/г в июле. По состоянию на 30 сентября 2024 года инфляция год к году **8,57%** г/г (на 23 сентября 8,59% г/г). С начала года по 30 сентября потребительские цены выросли на **5,72%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе составил **+10,0%** г/г после +12,3% г/г в июле. В целом по **промышленности** в августе индекс вырос на **+10,2%** г/г после +13,7% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда **уровень безработицы** третий месяц подряд держится на исторических минимумах – в **2,4%** от рабочей силы в августе.

Рост заработной платы в июле (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** составил **+18,0%** г/г после +15,3% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+8,1%** г/г после +8,8% г/г, а её размер составил **85 017 рублей**. За 7 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил **+18,1%** г/г, реальной заработной платы – **+9,2%** г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль-авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июль.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП	4,2	2,4	3,5	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-3,2	-14,7	5,2	0,7	-0,3	1,6	1,4	1,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	2,8	0,1	0,5	-4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,6
Оптовая торговля	8,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,0	4,7	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,0	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,6	2,0	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,5	13,0	10,8	9,3	10,6	7,6	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,5	1,4	1,6	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Инвестиции в основной капитал	10,9 ²	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,5	2,7	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	-0,4	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,6	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,1	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,6	9,5	6,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	8,2	9,1 / 8,6 ²	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	16,1	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	16,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	33,1	10,5	23,1	35,4	28,7	33,6	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,2	10,0	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 предыдущего года	январь-авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2 ¹	-	8,1	7,8	6,2	8,8	9,5	11,0	8,2	9,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата														
рублей	63 817 ¹	-	65 017	66 495	69 145	66 384	63 675	60 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ¹	-	19,0	18,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ¹	-	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1 ¹	-	-	9,6	-	-	-	8,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	78,0	78,4	78,3	78,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,8	75,6
млн чел. (SA)	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,8	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,8	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,9	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Январь-июль 2024 г.

² В августе / по состоянию на 30 сентября 2024 г.

³ Январь-июль 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,5	2,7	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	-0,4	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,5	-3,6	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0
добыча металлических руд	1,5	4,6	-1,1	0,9	0,3	0,6	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-2,5	-10,2	-5,0	-11,6	4,3	-8,3	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	8,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	6,1	4,7	6,6	6,6	5,7	10,2	9,8	9,6	6,6	9,0	12,3	11,3	1,6	0,3
пищевая промышленность	4,9	3,2	0,9	5,2	2,9	5,5	7,3	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	4,4	2,8	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,2	8,6	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,4	-7,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	4,4	2,6	0,6	3,2	2,5	2,8	4,5	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	6,0	0,8	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	3,5	6,6	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из нее	3,9	-6,1	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	6,4	1,5	4,3	6,1	6,2	5,4	6,7	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	4,7	-2,3	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,5	3,9	6,5	4,6	4,9	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	11,0	3,6	4,4	14,8	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-8,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	1,1	-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	5,2	4,7	4,3	4,1	2,4	6,4	3,6	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,9	3,3	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,6	19,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7,4	-8,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,7	-1,6	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	6,4	14,8	10,6	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль-авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	1,9	3,7	3,9	0,6	4,9	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	8,6	1,5	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	16,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	0,0	-0,8	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,8	1,5	-0,8
дополнительные изделия	34,9	8,7	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	11,6	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,7	12,9	38,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	7,3	0,8	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 группы	-3,1	-16,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, тракторы и полуприцепы	21,8	3,4	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	18,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	23,7	32,7	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,8	-0,3	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	10,2	2,0	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	19,3	-10,5	10,7
прочие изделия	11,0	10,8	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 монтаж машин и оборудования	-4,0	-2,6	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,4	8,2	4,1	2,2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	6,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,2	-1,2	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России

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

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Август 2024 года

1. Индекс промышленного производства в августе вырос на **+2,7%** г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: **+9,4%** после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на **+0,8%** м/м SA.

По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил **+4,5%** г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: **+4,7%** г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: **+17,9%** после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на **+0,7%** м/м SA.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,1%** г/г.

2.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться **машиностроительный комплекс** – он обеспечил **около 40%** совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.).

Темпы роста комплекса в августе остаются двузначными: **+11,6%** г/г после +14,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу рост на **+55,5%** после +74,8% в июле.

Практически все подотрасли комплекса нарастили объём выпуска. При этом в **производстве прочих транспортных средств и оборудования** прирост выпуска существенно ускорился – до **+32,7%** г/г после +5,2% г/г месяцем ранее (основной фактор – рост отгрузки железнодорожной техники).

По итогам 8 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил **+19,5%** г/г.

2.2. Выпуск металлургического комплекса в августе вырос на **+1,5%** г/г после +8,2% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост ускорился до **+16,5%** после +12,6% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил **+8,6%** г/г. 25 сентября 2024 г.

2.3. Рост производства в пищевой промышленности в августе ускорился до **+3,2%** г/г после +0,9% г/г в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) за счёт увеличения **производства пищевых продуктов** (+2,8% г/г после -1,5% г/г месяцем ранее). В **производстве напитков** прирост выпуска сохранился на высоком уровне (**+8,6%** г/г после +14,7% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил **+9,9%** после +10,4% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил **+4,9%** г/г.

2.4. Рост химической промышленности в августе также ускорился до **+4,7%** г/г после +4,3% г/г в июле (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.*). Увеличение выпуска наблюдается в производстве **химических веществ и продуктов** (+3,3% г/г после +1,6% г/г месяцем ранее) и в производстве **лекарственных средств** (+19,2% г/г после +20,5% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска был на уровне **+13,3%** после +14,4% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил **+5,2%** г/г.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в августе вырос на **+1,5%** г/г после +4,3% г/г (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.*). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на **+8,3%** после +12,6% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил **+6,4%** г/г.

2.6. Положительный вклад в динамику обрабатывающего сектора в августе внёс и **нефтеперерабатывающий комплекс** (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.*), рост которого составил **+1,1%** г/г после -2,7% г/г в июле. К уровню двухлетней давности выпуск увеличился на **+1,9%** после -1,8% в июле.

В целом за 8 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила **-2,7%** г/г.

3. Добывающий сектор в августе вышел из зоны отрицательных значений – рост на **+0,1%** г/г после -2,2% г/г в июле. В частности, увеличилась **добыча металлических руд** – рост на **+4,6%** г/г после -1,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по сектору выпуск в августе составил **-1,4%** после -3,9% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора добывающий сектор показал рост на **+1,3%** м/м SA.

По итогам 8 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила **-0,4%** г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-авг-24	авг-24	июль-24											
Промышленное производство	4,5	2,7	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	-0,4	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,5	-3,6	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	1,0
добыча металлических руд	1,5	4,6	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-2,5	-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	-2,4	8,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,1	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,9	3,2	0,9	5,2	2,9	5,5	7,3	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	4,4	2,8	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,2	8,6	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,4	-7,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,4	2,6	0,6	3,2	2,5	2,8	4,5	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	6,0	0,6	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	3,5	6,8	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	3,9	-6,1	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,8	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	6,4	1,5	4,3	6,1	6,2	5,4	6,7	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,8
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,7	-2,3	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,5	3,9	6,5	4,6	4,8	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	11,0	3,8	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	-2,7	1,1	-2,7	-2,4	-4,6	1,6	-4,2	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-8,8
химический комплекс	5,2	4,7	4,3	4,1	2,4	6,4	3,6	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,9	3,3	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,6	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,8	19,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,8	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,7	-1,6	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	июль-авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	1,9	3,7	3,9	0,8	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,6	1,5	8,2	10,6	7,8	16,3	9,0	10,0	9,1	6,9	16,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	0,0	-0,8	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	34,9	8,7	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	11,6	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,7	12,9	39,5	31,1	23,7	20,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	7,3	0,8	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не экот. в бруске	-3,1	-16,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автомобильные, тракторы и мотоциклы	21,8	3,4	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	23,7	32,7	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,8	-0,3	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,8	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	10,2	2,0	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	10,8	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	28,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,0	-2,6	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,4	0,2	4,1	2,2	4,1	4,2	-8,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,2	-1,2	2,5	1,1	3,1	1,8	-1,2	1,8	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 24 по 30 сентября 2024 года потребительская инфляция составила 0,19%.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,13%: продолжилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,72%), на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,20%.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,12%): снизились темпы роста цен на электро-и бытовые приборы, медикаменты и строительные материалы.

В секторе услуг I цены изменились на 0,45% на фоне динамики цен на авиабилеты на внутренние рейсы (6,50%), при этом сохранилось снижение цен на услуги санаториев (-0,11%) и гостиниц (-0,43%).

Потребительская инфляция с 24 по 30 сентября

1. За период с 24 по 30 сентября 2024 года инфляция составила 0,19%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,13%. Сохранилось снижение цен на плодоовощную продукцию сохранилась (-0,72%): снизились цены на помидоры, продолжилось удешевление картофеля, овощей «борщевого набора» и яблок. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен снизились до 0,20%. Замедлился рост цен на свинину, ускорилось удешевление мяса кур. Снизились темпы роста цен на яйца и муку. Темпы роста цен на хлебобулочные изделия сохранились на уровне предыдущей недели. Продолжил дешеветь сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,12%). Подешевели легковые автомобили (-0,01%). На электро- и бытовые приборы цены практически не изменились (0,01%). Замедлился рост цен на медикаменты (0,45%) и строительные материалы (0,15%). На бензин рост цен на уровне предыдущей недели (0,14%), на дизель темпы роста цен снизились (0,04%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен составили 0,45% при изменении цен на авиабилеты на внутренние рейсы (6,50%). Продолжилось удешевление услуг санаториев (-0,11%) и гостиниц (-0,43%). На наблюдаемые бытовые услуги рост цен замедлился до 0,19%.

5. В период с 24 по 30 сентября на мировых рынках продовольствия единая динамика изменения цен отсутствовала. Цены варьировались в диапазоне от -3,0% до +3,4% (от +0,2% до +12,9% недель ранее). В годовом выражении в сентябре продовольственные товары подешевели на 12,1% г/г.

После стабилизации недель ранее выросли цены на **кукурузу** (+3,0%). Продолжили увеличиваться котировки на **пшеницу** в США (+1,0%) и Франции (+1,2%), **соевые бобы** (+1,4%) и **пальмовое масло** (+3,4%). Снизились цены на **белый сахар** (-3,0%), **сахар-сырец** (-2,8%) и

говядину (-0,4%) после роста недель ранее. Стоимость соевого масла и свинины стабилизировалась.

6. На мировом рынке удобрений цены как смешанных, так и азотных удобрений стабилизировались. В годовом выражении в сентябре удобрения подешевели на 5,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 10,8% (-1,1% недель ранее) в связи с удорожанием железной руды (+18,2%), металлопроката (+15,9%), металлолома (+6,1%) и арматуры (+2,9%). В годовом выражении в сентябре цены на черные металлы были ниже уровня цен прошлого года на 7,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены продемонстрировали рост на 2,6% (+1,0% недель ранее) в связи с увеличением стоимости алюминия (+2,1%), меди (+0,9%) и никеля (+4,9%). В годовом выражении в сентябре цены на цветные металлы были выше цен прошлого года на 2,2% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2024 год на 30 сен					2023 год	
	г/г	с начала месяца	24 - 30 сен	17 - 23 сен	на 30 сентября (с нач. года)	август (м/м)	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	8,57	0,43	0,19	0,06	5,72	0,20	0,87
Продовольственные товары	9,14	0,33	0,13	0,09	4,48	-0,01	0,86
- без плодоовощной продукции	8,31	0,82	0,20	0,21	4,97	0,56	0,94
- плодоовощная продукция	12,21	-5,71	-0,72	-1,43	-1,63	-3,96	0,24
Непродовольственные товары	5,48	0,51	0,12	0,12	3,92	0,60	1,09
- без бензина	5,50	0,45	0,12	0,12	3,35	0,51	0,94
- бензин автомобильный	5,29	0,94	0,14	0,14	7,70	1,22	2,11
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	10,97	0,24	0,45	-0,17	9,35	-0,32	0,06
	с начала месяца	24 - 30 сен	17 - 23 сен	август (м/м)	сентябрь (м/м)		
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Свинина	1,68	0,31	0,49	1,71	1,40		
Говядина	0,91	0,30	0,22	0,40	1,39		
Баранина	0,51	0,21	0,18	0,24	1,53		
Куры	-1,12	-0,35	-0,19	-0,48	5,67		
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	1,51	0,32	0,37	0,69	1,05		
Пшени	1,48	0,51	0,38	0,25	0,93		
Мука	0,61	0,10	0,57	1,37	0,30		
Рис	0,48	0,05	0,16	0,46	2,43		
Крупа гречневая	-0,94	0,02	-0,55	0,56	0,39		
Прочие продовольственные товары							
Масло сливочное	4,70	0,96	1,30	2,91	0,27		
Молоко	3,18	0,64	0,63	1,23	0,05		
Рыба	1,11	0,22	0,20	0,95	-0,04		
Масло подсолнечное	0,80	0,28	0,45	1,02	2,74		
Соль	0,32	0,14	-0,07	0,83	1,12		
Вермишель	0,17	-0,26	0,18	0,37	-1,08		
Яйца	-0,06	0,10	0,14	-1,76	7,83		
Чай	-0,11	-0,14	0,16	0,68	0,88		
Сахар	-3,11	-0,75	-0,72	-0,42	-0,82		
Детское питание							
Консервы мясные	0,69	0,02	0,49	0,99	0,18		
Смеси сухие молочные	0,02	-0,17	0,21	-0,17	0,78		
Консервы фруктово-ягодные	-0,23	-0,51	-0,33	0,71	0,29		
Консервы овощные	-1,49	-0,41	-0,94	0,95	0,26		
Флодоовощная продукция							
Огурцы	6,46	2,28	0,55	0,97	13,16		
Томаты	2,05	-0,12	1,24	-6,00	21,72		
Яблоки	-7,66	-1,13	-1,95	-2,97	-9,64		
Лук	-8,28	-1,74	-1,97	-3,86	-13,55		
Картофель	-13,74	-2,08	-3,92	-9,17	-13,92		
Морковь	-14,29	-2,38	-3,08	-12,26	-17,65		
Капуста	-21,78	-3,69	-6,50	2,45	-22,70		
Отдельные непродовольственные товары							
Медикаменты	1,67	0,46	0,66	0,45	1,16		
Бензин	0,94	0,14	0,14	1,22	2,11		
Строительные материалы	0,68	0,15	0,17	0,49	0,87		
Автомобиль иностранный	0,09	-0,03	0,01	0,30	0,87		
Автомобиль отечественный	0,01	0,00	0,00	1,36	1,21		
Отдельные услуги							
Бытовые	0,79	0,19	0,23	0,55	0,94		
Туристические	0,51	2,73	-1,40	-6,21	-3,46		
Регулируемые	0,02	0,00	0,01	0,16	0,09		

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 24 ПО 30 СЕНТЯБРЯ

	2024 г.									23/22
	с начала месяца	30.09.2024	24.09.2024	24-30 сен	17-23 сен	сентябрь (с нач. года)	сентябрь (г/г)	сентябрь (м/м)	август (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,9	215	212	1,0	1,2	-7,0	-1,0	3,8	0,8	-28,0
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	8,9	247	245	1,2	0,4	0,8	-3,5	4,0	-5,0	-26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,7	167	162	3,0	0,2	-10,0	-14,5	1,9	-2,4	-18,4
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,6	578	595	-3,0	9,1	-3,1	-24,0	6,2	-5,2	23,0
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	15,9	495	510	-2,8	12,9	9,2	-22,3	12,0	-4,6	27,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,7	388	383	1,4	3,3	-18,3	-23,6	2,2	-10,5	-8,0
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,1	955	955	-0,1	4,9	-10,1	-32,3	1,9	-13,1	-18,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-1,9	447	449	-0,6	2,7	-8,7	-22,8	-0,2	-5,9	-25,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	11,3	1230	1190	3,4	2,6	31,6	19,4	8,1	3,6	-28,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,0	5399	5419	-0,4	1,5	9,8	-7,0	-1,0	-6,1	30,9
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,0	1813	1811	0,1	0,6	21,0	-2,1	-4,0	-7,1	-17,1
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,3	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,1	-13,8
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-3,4	538	537	0,2	-3,2	-7,0	4,8	2,5	-0,8	-29,4
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	2,5	315	316	-0,1	0,2	-0,9	-16,0	0,8	-0,3	-44,5
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	7,2	114	97	18,2	-4,5	-16,6	-14,9	-3,9	-7,5	3,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	5,8	392	369	6,1	-0,1	-3,6	-1,5	-1,2	-3,7	-11,4
Арматура (фьючерс LME), долл./т	4,7	595	578	2,9	0,2	-0,8	2,1	1,5	-1,3	-14,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	10,6	524	452	15,9	-0,1	-9,1	-16,3	-3,9	-7,0	-15,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	6,7	2610	2556	2,1	-1,2	9,5	11,3	3,8	-0,9	-15,8
Медь (фьючерс LME), долл./т	7,0	9880	9796	0,9	1,9	15,4	12,9	3,3	-4,6	-3,3
Никель (фьючерс LME), долл./т	4,6	17531	16710	4,9	2,2	5,6	-17,7	-0,8	-0,5	-17,3

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к 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 экономических 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 и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, 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 выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет 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. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

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.

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 Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено **439 735** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **18 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках 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. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло

необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки, выдаваемой на общих основаниях, предположительно частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались 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 отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда. Считаем, что на фоне коррекции цен первичного рынка, связанной с сокращением субсидирования льготных ставок кредитования, вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля.

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. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки), а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой, хранением.

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 автозаправочных станций, 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 и региональных 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, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, 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. По-прежнему 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, туризма 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 и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания 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-08-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт

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-августе 2024 года**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ²		

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

август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	101,3
август 2024 года в % к августу 2023 года	x	106,6
январь-август 2024 года в % к январю-августу 2023 года	x	111,1
Оборот организаций, миллионов рублей	15 963 633,1	119,7 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	17 391,1	114,3 ²
обрабатывающие производства	3 764 391,7	123,7 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	274 685,7	108,6 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	123 769,6	110,8 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	207,4	103,4
молоко, тыс. тонн	466,0	95,8
яйца, миллионов штук	128,1	102,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	99,8
август 2024 года в % к августу 2023 года	x	108,7
январь-август 2024 года в % к январю-августу 2023 года	x	107,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в августе 2024 года, рублей	7 008,20	98,6 ³
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за июль 2024 года	95 690,8	119,5
июль 2024 года в % к июню 2024 года	x	95,8
за январь-июль 2024 года	93 521,4	119,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за июль 2024 года	108 620,1	120,0

² Темп роста в фактических ценах.

³ К предыдущему месяцу.

⁴ В сопоставимых ценах.

июль 2024 года в % к июню 2024 года	x	95,1
за январь-июль 2024 года	106 327,8	119,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец августа 2024 года, человек	6 533	96,8 ³
Уровень зарегистрированной безработицы на конец августа 2024 года, в процентах	0,1	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	9 921,1	114,9
1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за август 2024 года	824,7	106,0
август 2024 в % к июлю 2024 года	x	97,9
за январь-август 2024 года	6 682,0	115,0
2оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за август 2024 года	385 869,2	106,4 ⁴
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	100,5 ⁴
за январь-август 2024 года	2 857 141,3	109,3 ⁴
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2024 года		
миллионов рублей	327 364,4	101,7 ^{3,4}
уровень запасов, дней торговли	43	100,0 ³
6оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за август 2024 года	1 145 800,9	108,8 ⁴
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	100,1 ⁴
за январь-август 2024 года	8 381 701,3	111,9 ⁴
10оборот общественного питания, миллионов рублей		
за август 2024 года	19 617,2	108,8 ⁴
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	104,6 ⁴
за январь-август 2024 года	141 915,1	110,0 ⁴
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за август 2024 года	76 310,1	102,6 ⁴
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	100,7 ⁴
за январь-август 2024 года	613 900,3	104,3 ⁴
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	375 003,3	97,5 ⁴

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	8 082,4	101,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	1 027 108,4	118,0
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	7 294 403,7	105,3 ³
кредиторская	8 470 891,8	110,1 ³
из неё:		
просроченная	87 916,7	69,7 ³
задолженность по платежам в бюджет	352 311,0	111,6 ³
из неё просроченная	1 145,8	86,5 ³

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

О социальном и экономическом положении г. Москвы в январе-августе 2024 года

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ³		
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	103,7
август 2024 года в % к августу 2023 года	x	116,1
январь-август 2024 года в % к январю-августу 2023 года	x	114,2
Оборот организаций, миллионов рублей	56 113 792,7	125,3 ⁴
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	159 447,3	108,4 ²
обрабатывающие производства	7 203 675,4	112,6 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	706 218,7	110,0 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	162 522,4	114,0 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		

³ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «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.

⁴ Темп роста в фактических ценах.

скот и птица в живом весе, тонн	426,6	130,3
молоко, тонн	1 731,6	64,6
яйца, тыс. штук	308,2	81,7
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	100,29
август 2024 года в % к августу 2023 года	x	110,08
январь-август 2024 года в % к январю-августу 2023 года	x	108,76
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в августе 2024 года, рублей	8 021,60	99,2 ⁵
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за июль 2024 года	152 925,5	117,9
июль 2024 года в % к июню 2024 года	x	97,8
за январь-июль 2024 года	153 321,8	116,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за июль 2024 года	185 177,3	117,6

⁵ К предыдущему месяцу.

июль 2024 года в % к июню 2024 года	x	97,7
за январь-июль 2024 года	184 398,5	116,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец августа 2024 года, человек	15 989	89,9 ³
Уровень зарегистрированной безработицы на конец августа 2024 года, в процентах	0,2	x
¹¹ Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	9 392,6	125,2
12 Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за август 2024 года	388,1	94,3
август 2024 в % к июлю 2024 года	x	99,1
за январь-август 2024 года	3 295,2	104,3
¹³ Оборот розничной торговли, миллионов рублей		14
за август 2024 года	609 769,1	102,2 ⁴
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	102,4 ⁴
за январь-август 2024 года	4 681 867,1	107,2 ⁶
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2024 года		
миллионов рублей	509 981,5	104,9 ^{3,4}
уровень запасов, дней торговли	31	103,3 ³
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за август 2024 года	4 569 153,2	100,0 ⁴
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	98,0 ⁴
за январь-август 2024 года	35 211 866,3	112,0 ⁴
²¹ Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за август 2024 года	54 767,4	117,3 ⁴
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	106,1 ⁴
за январь-август 2024 года	421 959,8	113,1 ⁴
25 Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за август 2024 года	365 128,8	101,0 ⁴
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	103,9 ⁴
за январь-август 2024 года	2 618 403,6	106,3 ⁴
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	1 124 318,1	²⁹ 97,0 ⁴

⁶ В сопоставимых ценах.

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	2 644,6	65,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	4 564 634,2	76,2
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	42 643 024,2	101,3 ³
кредиторская	48 108 714,6	100,7 ³
из неё:		
просроченная	1 974 940,4	110,5 ³
задолженность по платежам в бюджет	1 515 088,3	113,1 ³
из неё просроченная	123 748,3	92,6 ³

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 справедливую 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 справедливой стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной справедливой 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: 1 Земельный участок, земли населенных пунктов» с разрешенным использованием 6.9- склад

Объекты оценки расположены: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объекты оценки расположены по адресу Объекты оценки расположены: г. Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1, данные земли входят в состав Новой Москвы , далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

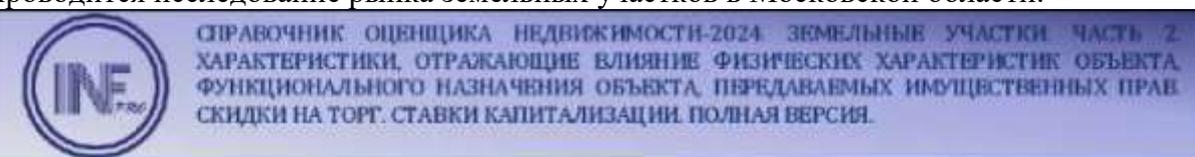


Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная); связь, склады, складские площадки. Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов. Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2).</p> <p>Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.</p>	

Обзор рынка земельных участков Московской области

В Подмоскowie 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 Подмоскowie 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 Подмоскowie за год

Месяц	Год	Средняя стоимость земельного участка, млн руб.	Динамика к предыдущему месяцу
Январь	2023	1,49	-3,8%
Февраль	2023	1,49	0%
Март	2023	1,52	+1,6%
Апрель	2023	1,51	-0,1%
Май	2023	1,52	+0,3%
Июнь	2023	1,53	+0,8%
Июль	2023	1,55	+1,2%
Август	2023	1,53	-1,2%
Сентябрь	2023	1,56	+1,7%
Октябрь	2023	1,57	+0,7%
Ноябрь	2023	1,59	+1,2%
Декабрь	2023	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=Iz9jaoi6od623520835&from=copy>

Эксперты сообщили о росте продаж участков без подряда в Подмоскowie

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/>

Про то, как развивается рынок земель промышленного назначения в 2023 году рассказывает Лариса Кутловская, руководитель отдела продаж компании «Земля в квадрате». Ситуация на рынке земель промышленного назначения Московской области Уход некоторых западных компаний с земельного рынка способствовал смещению спроса на внутренний рынок. А усиление мер государственной поддержки — субсидирование (возмещение) части затрат на покупку техники, на ввод земель в сельскохозяйственный оборот, дотирование инвестиций в производство, промышленная ипотека — создают условия для развития новых проектов. Главная тенденция на данный момент — рост и активизация проектов на земле. Особенно это касается объектов, ориентированных на малый и средний бизнес. Формат востребованных промышленных земель должен иметь необходимую и достаточную инфраструктуру: электричество, дороги, КПП, наличие газа или возможность его быстрого подключения. Дополнительным плюсом будет наличие уже готовых зданий площадью до 2 тыс. м² (наиболее востребованные параметры) или возможность быстро их построить. То есть не требуется никаких инфраструктурных излишеств, не относящихся к первой необходимости. Бизнесмены сейчас не готовы переплачивать за какие-то вещи, без которых можно обойтись: например, расположение в непосредственной близости от Москвы, когда есть аналоги, расположенные дальше, но при этом значительно дешевле и с хорошей транспортной доступностью. При этом предприниматели не готовы покупать, пусть даже дешево, «чистое поле» — то есть полуфабрикат, на который надо тратить силы, время, ресурсы, чтобы привести его в состояние пригодное для использования. Поэтому наиболее востребован формат именно высокой степени подготовленности достаточной инфраструктуры. Как можно использовать земли промышленного назначения? Стоит разобраться с терминами — под промышленными землями мы понимаем земли, относящиеся по правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) к территориальной зоне «П» или к зоне многофункционального назначения («О-2» и аналоги в черте населенных пунктов). Виды разрешенного использования таких земель, которые собственник может выбрать, указаны в градостроительных регламентах, являющихся частью ПЗЗ. Они могут незначительно отличаться между собой, в зависимости от муниципалитета, но все они основаны на Классификаторе видов разрешенного использования, утвержденном Приказом Росреестра. В частности, Раздел 4 — «Предпринимательство» (деловое управление, объекты торговли, объекты дорожного сервиса и т.д) и Раздел 6 — «Производственная деятельность» (склады, промышленности по видам — лёгкая, пищевая, фармацевтика и т.д). Меры господдержки в сегменте промышленных земель До недавнего времени меры господдержки производства носили секторальный характер. В частности, ориентированные на сельское хозяйство, туризм. Отдельным блоком можно выделить меры господдержки малого и среднего бизнеса, включающие, в том числе, выделение грантов на промышленные проекты. Но настоящим хитом стала промышленная ипотека, запущенная в 2022

году. Это льготный кредит под 5% (для IT-сферы возможно снижение до 3%) на сумму до 500 млн и срок до 7 лет. Получателем могут быть как юридические лица, так и ИП, виды деятельности которых по ОКВЭД относятся в разделу «С» (то есть производственные). Как следует из названия «ипотека» — то есть кредит, в рамках которого заемные средства выдаются под залог приобретаемой промышленной площадки. Основное преимущество такого кредита — простота, ясность и скорость. Не надо составлять никакие бизнес-планы, долго ждать рассмотрения заявок или когда появятся деньги в бюджете. Вы просто приходите в любой банк-участник программы (на данный момент их 16) и буквально в течение нескольких дней банк принимает решение о выдаче вам льготной промышленной ипотеки по единым правилам, утвержденным правительством. Требования к целевому расходованию средств промышленной ипотеки: приобретение уже готовой промышленной площадки (то есть земли и размещенных на ней объектов); модернизация/ремонт уже существующих промобъектов (но в этом случае целесообразность ремонта надо обосновать). Основная логика данной льготной программы — быстрое увеличение уже готовых производств. Упрощенно говоря, это стимулирование промышленных новостроек. Именно поэтому одно из основных условий — это обязательства заемщика в течение 3 лет запустить в использование не менее 50% площади приобретённых объектов. Перспективы рынка промышленных земель в 2023 году Основным драйвером остаётся промышленная ипотека. Господдержка подстегивает спрос на промышленные площадки с уже построенными объектами/зданиями. Также сохранится тренд роста спроса на земельные участки высокой степени готовности под размещение зданий площадью от 700 до 1,5-2 тыс. м² — то есть земли с дорогами и хотя бы минимальными коммуникациями (подведенное электричество, близость газа или возможность его подключения при необходимости), что позволяет начать строительство сразу после покупки участка.

Источник: <https://www.eg-online.ru/news/469897/>

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

- **Московская область**

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

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

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

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

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

Доля желающих купить участок и начать собственное строительство выросла до 40%, хотя еще пару лет назад она стабильно держалась на уровне 30%. Во многом этому способствовало

распространение льготной программы ипотеки на ИЖС, которая действует в РФ с декабря 2020 года, а также низкая ключевая ставка ЦБ РФ в 2021 году.

- **Коммерческая земля**

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

Интерес коммерческих застройщиков вызывают также следующие объекты:

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

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

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

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

- **Земли промышленного назначения**

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

- в крупных городах, как правило, до сих пор существует довольно много заброшенных территорий и промзон — бывших фабрик и заводов. Сейчас они постепенно выкупаются на вторичном рынке и переформируются под жилую или коммерческую застройку;
- новые участки обычно покупаются в пригородной зоне, так как в городах организовать производство довольно сложно из-за экологических и транспортных ограничений;
- сезонность здесь полностью отсутствует, в отличие, например, от рынка земельных участков под ИЖС, где традиционно периодами наибольшей активности являются весна (февраль — апрель) и осень (сентябрь — ноябрь);
- наибольшим спросом пользуются участки на относительно недорогих южном и юго-восточном направлениях, однако очень важным фактором выбора является транспортная доступность.

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

- **Анализ рынка ИЖС**

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

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

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

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

- ЦФО — 14 357 м², доля ИЖС составила 49%;
- ПФО — 10 636,5 м², 61%;
- ЮФО — 5 276,2 м², 56%.

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

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

Регион	2019	2020	2021
Московская область	47%	48%	63%
Ленинградская область	37%	50%	67%
Свердловская область	39%	44%	47%
Тюменская область	30%	38%	43%
Ростовская область	52%	49%	55%
Новосибирская область	31%	25%	30%
Воронежская область	41%	49%	53%
Самарская область	49%	66%	58%
Челябинская область	45%	44%	60%
Курская область	62%	63%	56%
Калужская область	59%	75%	66%
Тульская область	62%	47%	60%
Волгоградская область	46%	45%	49%
Республика Крым	73%	75%	61%
Краснодарский край	43%	46%	52%

Источник: Росстат

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

В целом аналитики [MegaResearch](https://www.megaresearch.ru) 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

Обзор рынка промышленной земли

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайте <https://www.cian.ru/> , <https://www.avito.ru/>.

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ БОЛЕЕ ТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН (МР) ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД БЫЛ РАЗДЕЛЕН НА СЛЕДУЮЩИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЗОНЫ (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107); от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

В РАМКАХ КАЖДОЙ ВЫДЕЛЕННОЙ ЭЗ, БЫЛИ ОПРЕДЕЛЕНЫ НАПРАВЛЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО МКАД:

- Север
- Северо-восток
- Восток
- Юго-восток
- Юг
- Юго-запад
- Запад
- Северо-запад

Всего было проанализировано порядка 1000 предложений по продаже земельных участков различного назначения.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



- Под промышленную застройку — 68% ■ Под офисно-торговую застройку — 26%
- Отдых (рекреация) — 6%

Больше всего на рынке продажи земельных участков в Московской области представлено участков под промышленную застройку (производство, склады, производственные базы и т. д.) – (68%). Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно-торговую застройку (торговля, офисы, общественно- деловая застройка и т. д.), составляет (26%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых (базы отдыха, лагеря, санатории и т. д.), она составила (6%).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА "ДО 10 КМ ОТ МКАД"



- Под промышленную застройку — 61%
- Под офисно-торговую застройку — 35%
- Отдых (рекреация) — 4%

На земельные участки под промышленную застройку по экономической зоне «до 10 км от МКАД» приходится (61%) от общего предложения. Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно- торговую застройку, составила (35%). Наименьшая доля приходится на земельные участки под рекреацию и отдых – всего (4%).

На рисунке 3 изображен график выявленных предложений по продаже земельных участков различного назначения в ЭЗ «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА ОТ "10 КМ ОТ МКАД ДО ММК"

**СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА ОТ "10 КМ ОТ МКАД
ДО МКАД"**



- Под промышленную застройку — 80%
- Под офисно-торговую застройку — 17%
- Отдых (рекреация) — 3%

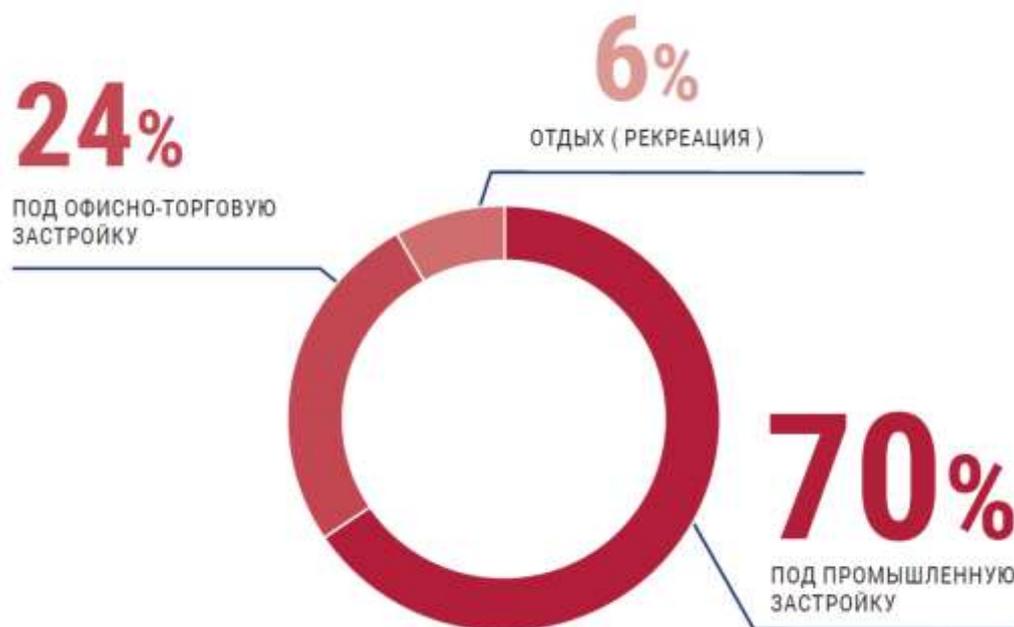
Так, на земельные участки под офисно-торговую застройку пришлось – (17%) предложений, под рекреацию и отдых – (3%). Преобладающая часть предложений – (80%) - приходится на долю промышленной

**СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА "ОТ МКАД ДО БМК"**



На территории ЭЗ "от МКАД до БМК" складывается схожая ситуация. Под промышленную застройку участков приходится – (64%) от общего предложения. Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно-торговую застройку, составила – (27%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых, ей принадлежит – (9%).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА "ЗА ПРЕДЕЛАМИ БМК"



На земельные участки под промышленную застройку по экономической зоне «за пределами БМК» приходится – (70%) от общего предложения. Доля земельных участков, предназначенных для офисно-торговой застройки, составила – (24%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых, она составила – (6%).

В таблицах ниже отображены средние, минимальные и максимальные стоимости за 1 кв. м земельных участков в зависимости от назначения, а также в зависимости от экономических зон Московской области по определенным направлениям.

СРЕДНИЕ, МИНИМАЛЬНЫЕ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ. М ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ

Экономическая зона "до 10 км от МКАД"				Экономическая зона от "10 км от МКАД" до МКАД		
Направление - Север				Направление - Север		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	2 523			1 498		
Средняя стоимость 1 кв. м	6 044			3 140		
Максимальная стоимость 1 кв. м	10 309			4 000		
Направление - Северо-восток				Направление - Северо-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	550	4 000	1 500	375	5 314	
Средняя стоимость 1 кв. м	2 796	9 909	3 500	1 840	11 741	
Максимальная стоимость 1 кв. м	5 128	14 615	7 500	5 375	37 500	
Направление - Восток				Направление - Восток		

Минимальная стоимость 1 кв. м	158	10 092		753	1 200	
Средняя стоимость 1 кв. м	3 363	14 675		1 445	4 871	
Максимальная стоимость 1 кв. м	9 130	21 739		1 857	10 000	
Направление - Юго-восток			Направление - Юго-восток			
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 217	4 177		124	4 000	
Средняя стоимость 1 кв. м	4 212	23 706		1 516	7 726	
Максимальная стоимость 1 кв. м	10 938	72 727		3 960	15 000	
Направление - Юго			Направление - Юго			
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 167	6 500		505	5 263	400
Средняя стоимость 1 кв. м	5 076	11 824		1 800	8 422	888
Максимальная стоимость 1 кв. м	9 177	33 913		5 417	25 000	2 035

Экономическая зона "до 10 км от МКАД"				Экономическая зона от "10 км от МКАД" до ММК		
Направление - Юго-запад				Направление - Юго-запад		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 500	8 621	602			
Средняя стоимость 1 кв. м	4 449	20 428	2 976			
Максимальная стоимость 1 кв. м	8 213	52 615	11 000			
Направление - Запад				Направление - Запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м		11 833	3 000	1 000	6 778	
Средняя стоимость 1 кв. м		16 939	3 000	1 576	11 492	
Максимальная стоимость 1 кв. м		36 359	3 000	1 909	18 004	

Направление - Северо-запад			Направление - Северо-запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м	2 878	2 878	4 937	2 002	2 002
Средняя стоимость 1 кв. м	5 464	5 464	4 937	3 183	3 183
Максимальная стоимость 1 кв. м	8 500	8 500	4 937	4 364	4 364

Экономическая зона "от ММК до БМК"				Экономическая зона "за пределами БМК"		
Направление - Север				Направление - Север		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	214	4 381	435	217	4 310	
Средняя стоимость 1 кв. м	878	6 349	1 257	349	5 841	
Максимальная стоимость 1 кв. м	1 739	14 419	2 542	559	7 250	
Направление - Северо-восток				Направление - Северо-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	280		169			
Средняя стоимость 1 кв. м	836		320			
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 000		471			
Направление - Восток				Направление - Восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	810	7 778				
Средняя стоимость 1 кв. м	1 507	7 778				
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 714	7 778				
Направление - Юго-восток				Направление - Юго-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	325	2 222		303	1 852	
Средняя	1 070	4 161		678	2 978	

стоимость 1 кв. м						
Максимальная стоимость 1 кв. м	1 592	8 000		1 225	4 399	
Направление - Юго				Направление - Юго		
Минимальная стоимость 1 кв. м	441	2 579	197	242	1 343	1 667
Средняя стоимость 1 кв. м	1 091	6 152	944	723	3 893	1 667
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 579	15 534	2 300	1 400	12 333	1 667

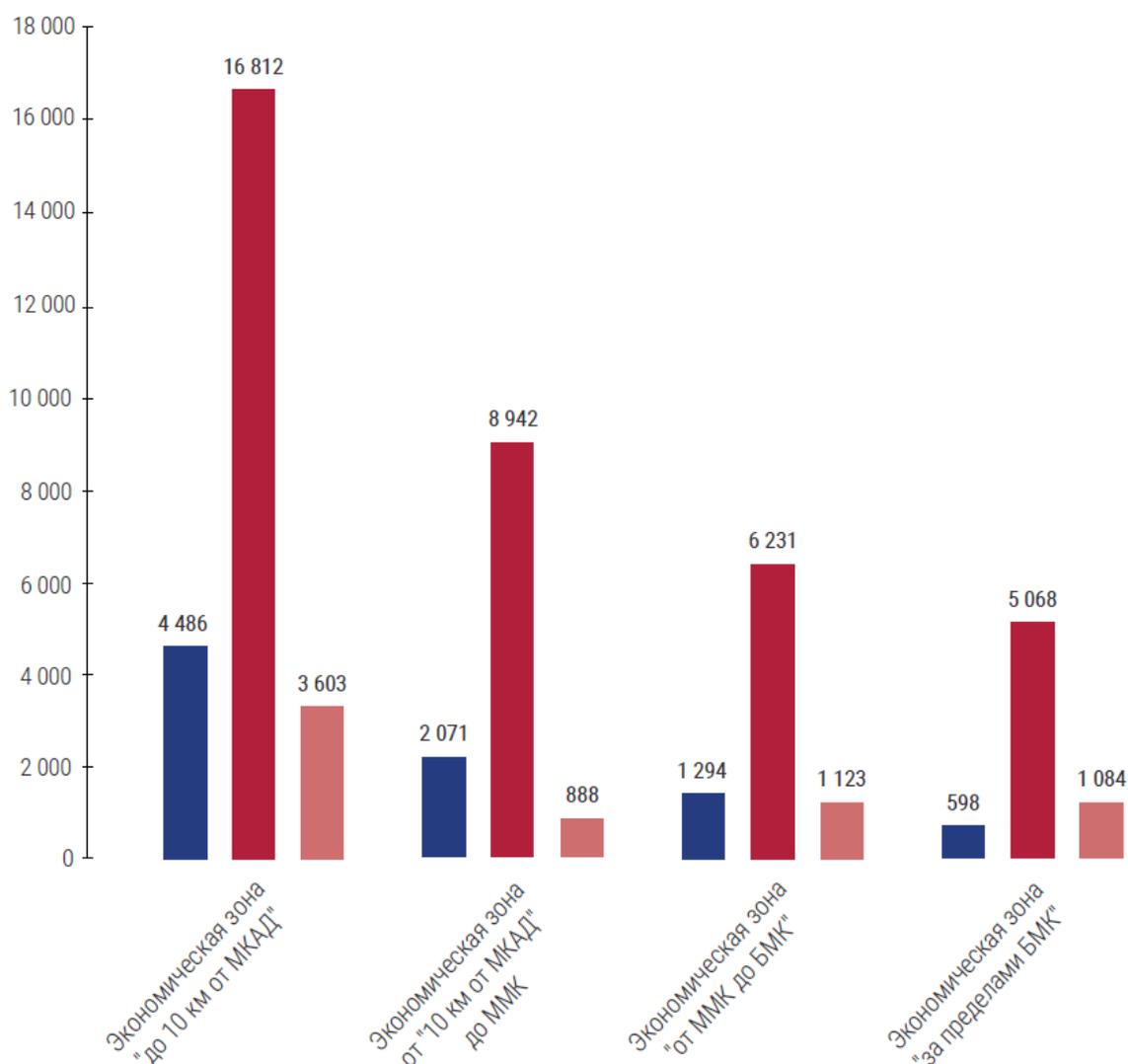
Экономическая зона "от ММК до БМК"				Экономическая зона "за пределами БМК"		
Направление - Юго-запад				Направление - Юго-запад		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 259	3 500		114	3 000	
Средняя стоимость 1 кв. м	2 192	5 521		545	7 620	
Максимальная стоимость 1 кв. м	3 500	8 500		1 471	18 215	
Направление - Запад				Направление - Запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м	386	3 000	397	233	1 267	214
Средняя стоимость 1 кв. м	1 368	7 403	1 386	694	5 007	502
Максимальная стоимость 1 кв. м	4 500	19 406	3 788	1 330	11 357	789
Направление - Северо-запад				Направление - Северо-запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м	160	1 333	250			
Средняя стоимость	1 411	6 255	1 708			

1 кв. м						
Максимальная стоимость 1 кв. м	4 308	18 214	4 999			

Земельные участки под офисно-торговую застройку являются самыми дорогими, далее по нисходящей идут участки под промышленную застройку и объекты под рекреацию (отдых).

Ниже представлена сводная диаграмма средних стоимостей за 1 кв. м. земли по определенным экономическим зонам в зависимости от назначения участков.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М. ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ



Как мы видим из представленной диаграммы, экономическая зона «до 10 км от МКАД» является наиболее дорогой. Нисходящий тренд сохраняется по мере удаления от МКАД практически по всем участкам различного назначения, исключением являются участки рекреационного назначения.

Таким образом, самая высокая средняя стоимость 1 кв. м. участков под офисно-торговую застройку составляет 16 812 руб. (экономическая зона «до 10 км от МКАД»), участки под производственно- складскую застройку в данной экономической зоне стоят в среднем 4 486 руб. за 1 кв. м., участки под рекреацию (отдых) – 3 603 руб за кв. м.

По экономической зоне «10 км от МКАД до ММК» стоимость «квадрата» земли под офисно-торговую застройку составила 8 942 руб. / кв. м., стоимость промышленных участков снизилась более чем в 2 раза по сравнению с экономической зоной «до 10 км от МКАД» и составила 2 071 руб. / кв. м., объекты под рекреацию – 888 руб. / кв. м.

Чем дальше от МКАД, тем слабее зависимость цены от расстояния от МКАД, особенно это заметно на примере участков под офисно-торговую застройку: средняя стоимость квадрата таких

участков по экономической зоне «от ММК до БМК» составила 6 231 руб. / кв. м. Стоимость участков под рекреацию, напротив, немного выше, по сравнению с предыдущей экономической зоной – 1123 руб. / кв.м. Это обусловлено тем, что рынок данного типа объектов более развит в этой части Московской области. Промышленные участки стоят 1294 руб. за квадратный метр.

Среднее значение 1 кв. м. участков под офисно – торговую застройку по экономической зоне «за пределами БМК» составило 5068 руб., участков под производственно-складскую застройку – 598 руб., под объекты рекреации (отдых) – 1084 руб.

ВЫВОД:

Рынок земельных участков для коммерческого использования можно охарактеризовать как развитый: они представлены в большом количестве и могут использоваться под различные виды деятельности. Однако стоит учитывать, что стоимость з/у зависит от множества факторов, среди которых наибольшее влияние оказывают: площадь, вид разрешенного использования, наличие коммуникаций/возможность подключения, местоположение, наличие строений, наличие разрешительной документации.

Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/>

»

Таблица 3 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	78 000	52 000 000	115 000	180 000	278 090
Цена предложения, рублей	125 000 000	180 000 000	167 000 000	2 160 000 000	597 885 000
Вид разрешенного использования	Земли индустриального назначения	Земли индустриального назначения	Земли индустриального назначения	Земли индустриального назначения	Земли индустриального назначения
Адрес:	Лучинское симферопольское-брестское	Москва, Троицкий административный округ, Краснопахорский р-н, квартал № 171, 10	Коледино-Бережки Симферопольское	Москва, Новомосковский административный округ, Филимонковский р-н, квартал № 190	Москва, Троицкий административный округ, р-н Троицк, квартал № 61, 1соор1
Описание	Лучинское симферопольское-брестское 37 км до МКАД 7.8га целевое: складское промышленные Есть возможность подключения газоснабжения, водоснабжения и водоотведения. На участке трансформатор, мощность 350 КВА.	Продается участок промышленного назначения 520 сот. (возможна продажа 4,1 га и 1,1 га) место расположение: Москва, поселение Краснопахорское, Калужское шоссе, квартал 181 Кадастровый номер: 50:27:0020330:300 Вид разрешенного использования: стоянка автотранспорта, хранение, контейнера, быстровозводимые складские площади. Вторая линия, удобный подъездные пути.	Коледино-Бережки Симферопольское 25 км 11.5га целевое: ВРИ-6.9. склады. Проработаны все ТУ на подключение к сетям.	Продаются под коммерческую застройку 1участок, общей площадью 180.000кв.м. (18Га) напротив аэропорта Внуково, на Киевском шоссе Отлично подойдет под размещение логистического комплекса или склада, индастриала	Код лота: РАД-390278. Реализуется на торгах. Продается через эл. торги земельный участок общей площадью 27,8 Га в с.п. Десеновское в Новой Москве. Участок находится в 11 км от МКАД по Калужскому шоссе в сельском поселении Десеновское. Вид права: собственность. Кадастровый номер: 77:17:0000000:17759 Категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «промышленные и коммунально-складские предприятия». Окружение, транспортная доступность: Земельный участок находится в сельском поселении Десёновское муниципальное образование и административная единица со статусом поселение в составе Новомосковского административного округа Москвы. С 1 июля 2012 года муниципальное образование было включено в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению территории города. Удобная транспортная доступность обеспечивается главной транспортной артерией района - реконструированным в 2018 году Калужским шоссе. Протяжённый фасад земельного участка расположен непосредственно вдоль этой автомагистрали. Окружение земельного участка: природные ландшафты, за Калужским шоссе промышленные территории и кладбище Ракитки. Ближайший к земельному участку жилой массив - деревня Десна и деревня Милорадово (поселение Воскресенское), а также СНТ «Ракитки, 141». По земельному участку проходит ЛЭП. Best-use, возможное использование: Исходя из существующего вида разрешенного использования, на земельном участке возможно строительства коммерческих объектов: логистический парк, складской терминал, распределительный комплекс, оптово-розничный продовольственный центр; ритейл-парк, многофункциональный торговый центр, бизнес-парк, офисный центр; автосалоны, дилерский центр легковых и грузовых автомобилей; автотехнический центр большегрузных машин с охраняемой стоянкой, ремонтным сервисом и гостиницей; строительный/вещевой оптово-розничный склад/рынок; организация производственно-хозяйственной деятельности.
Источник	https://move.ru/objects/luchinskoe_6894008278/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_52_ga_promnaznacheniya_4355774771	https://move.ru/objects/berejki_ulica_simferopolskoe_62_6894008308/	https://www.avito.ru/koshkino/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_4254936904	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2781_ga_promnaznacheniya_3250712028
Цена за 1 кв.м.. рублей	1 602,56	3 461,54	1 452,17	12 000	2 149,97

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, кв.м.	122 500	18 000	116 000	470	898
Цена предложения, рублей	159 250 000	120 000 000	50 000 000	198 000 000	95 000 000
Вид разрешенного использования	Земли индустриального назначения	Земли индустриального назначения	Земли индустриального назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	Малое Толбино Симферопольское шоссе	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение	Московская область, Домодедово, Светлый коттеджный поселок	Московская область, Подольск городской округ, Покров село	Московская область, Подольск городской округ, Новогородово деревня
Описание	<p>Малое Толбино Симферопольское шоссе, 28 км 1-линия А107 12,25 га промышленные целевое: размещения производственных и административных зданий</p> <p>Участок расположен на первой линии трассы А-107 «Московское Малое Кольцо» ММК, трафик автомобилей отличный, 30-40 тысяч авто в течение суток.</p> <p>Коммуникации электричество 3 МВт. Заведено на участок. Проплачено газ. Заведен на участок. Проплачен. Стоимость коммуникаций оплачивается отдельно. в собственности</p>	<p>Участок промышленного назначения 1,8 га в д. Губцево, поселение Первомайское, Москва , 23 км. от МКАД Киевское шоссе. Участок полностью покрыт асфальтовой крошкой, въезд - плиты, до участка городская асфальтовая дорога.</p> <p>Участок полностью обнесен капитальным забором, на территории организовано освещение. Выделенная электрическая мощность 63 кВт., увеличение до 400 кВт.</p> <p>Объект может быть использован для организации склада, автомастерской, контейнерного хранения. Под землей проложена газовая труба высокого давления, примерно 20 соток из участка оказываются под обременением для строительства. Возможно размещение 3 зданий по 1500-1800 кв м. Торга нет.</p>	<p>Предлагается земельный участок в г.о.Домодедово под коммерческое и промышленное использование, принадлежащий группе компаний "Coalco".</p> <p>Координаты на Яндекс-картах: 55.226354, 37.849070.</p> <p>Прямая продажа от собственника. Подробная информация изложена на слайде.</p>	<p>Предлагается к продаже земельный участок площадью 43000 кв.м. промышленного назначения , расположенный вдоль от Симферопольского шоссе по направлению к Москве. К участку есть проезд через село Покров, можно согласовать и обустроить съезд непосредственно с Симферопольского шоссе.</p> <p>Участок ровный, без перепадов высот, в границах участка имеется водоем неприродного происхождения (вырыт как противопожарный водоем). Можно рассматривать практически под любой вид деятельности. Есть возможность подключения газоснабжения, электричества, водоснабжения и водоотведения. Участок расположен на удалении 12 километров до МКАД.</p>	<p>Участок под склады 9 га, Подольский р-н, д. Новгородово</p> <p>Продаются четыре земельных участка промышленного назначения общей площадью 9 га. Московская область, Подольский р-н, с/о Сынковский, д. Новгородово. 35 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Выезд на Малое бетонное кольцо, недалеко заезд на ЦКАД.</p> <p>Вид разрешенного использования: Склады. Согласно ПЗЗ Зона П (Производственная зона).</p>
Источник	https://move.ru/objects/tolbino_6844325372/	https://www.cian.ru/sale/suburban/304057915/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/306946956/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236509306/	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_sklady_9_ga_podolskiy_r_n_d_novgorodovo/
Цена за 1 кв.м.. рублей	1 300,00	6 666,67	431,03	4500,00	1 057,91
<p>Диапазон цен на индустриальные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 431,03 до 12 000 рублей за кв. м.</p>					

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а также согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2024, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1	1,00	2,08	3,19	4,32	5,47	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	23,63	24,90	26,16	27,41	28,67
	2	0,48	1,00	1,53	2,08	2,63	3,19	3,75	4,32	4,90	5,47	6,05	6,63	7,22	7,81	8,40	8,99	9,58	10,18	10,78	11,38	11,98	12,58	13,19	13,79
	3	0,31	0,65	1,00	1,35	1,72	2,08	2,45	2,82	3,19	3,57	3,94	4,32	4,70	5,09	5,47	5,86	6,24	6,63	7,02	7,41	7,81	8,20	8,59	8,99
	4	0,23	0,48	0,74	1,00	1,27	1,53	1,81	2,08	2,35	2,63	2,91	3,19	3,47	3,75	4,04	4,32	4,61	4,90	5,18	5,47	5,76	6,05	6,34	6,63
	5	0,18	0,38	0,58	0,79	1,00	1,21	1,43	1,64	1,86	2,08	2,30	2,52	2,74	2,97	3,19	3,42	3,64	3,87	4,09	4,32	4,55	4,78	5,01	5,24
	6	0,15	0,31	0,48	0,65	0,82	1,00	1,18	1,35	1,53	1,72	1,90	2,08	2,26	2,45	2,63	2,82	3,00	3,19	3,38	3,57	3,75	3,94	4,13	4,32
	7	0,13	0,27	0,41	0,55	0,70	0,85	1,00	1,15	1,30	1,46	1,61	1,77	1,92	2,08	2,24	2,39	2,55	2,71	2,87	3,03	3,19	3,35	3,51	3,67
	8	0,11	0,23	0,35	0,48	0,61	0,74	0,87	1,00	1,13	1,27	1,40	1,53	1,67	1,81	1,94	2,08	2,22	2,35	2,49	2,63	2,77	2,91	3,05	3,19
	9	0,10	0,20	0,31	0,42	0,54	0,65	0,77	0,88	1,00	1,12	1,24	1,35	1,47	1,59	1,72	1,84	1,96	2,08	2,20	2,32	2,45	2,57	2,69	2,82
	10	0,09	0,18	0,28	0,38	0,48	0,58	0,69	0,79	0,89	1,00	1,11	1,21	1,32	1,43	1,53	1,64	1,75	1,86	1,97	2,08	2,19	2,30	2,41	2,52
	11	0,08	0,17	0,25	0,34	0,43	0,53	0,62	0,71	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,39	1,49	1,58	1,68	1,78	1,88	1,98	2,08	2,18	2,28
	12	0,07	0,15	0,23	0,31	0,40	0,48	0,57	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,35	1,44	1,53	1,62	1,72	1,81	1,90	1,99	2,08
	13	0,07	0,14	0,21	0,29	0,36	0,44	0,52	0,60	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,25	1,33	1,41	1,49	1,58	1,66	1,74	1,83	1,91
	14	0,06	0,13	0,20	0,27	0,34	0,41	0,48	0,55	0,63	0,70	0,78	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,38	1,46	1,53	1,61	1,69	1,77
	15	0,06	0,12	0,18	0,25	0,31	0,38	0,45	0,51	0,58	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,43	1,50	1,57	1,64
	16	0,05	0,11	0,17	0,23	0,29	0,35	0,42	0,48	0,54	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,27	1,33	1,40	1,47	1,53
	17	0,05	0,10	0,16	0,22	0,27	0,33	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1,31	1,38	1,44
	18	0,05	0,10	0,15	0,20	0,26	0,31	0,37	0,42	0,48	0,54	0,59	0,65	0,71	0,77	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30	1,35
	19	0,04	0,09	0,14	0,19	0,24	0,30	0,35	0,40	0,45	0,51	0,56	0,62	0,67	0,72	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,28
	20	0,04	0,09	0,13	0,18	0,23	0,28	0,33	0,38	0,43	0,48	0,53	0,58	0,63	0,69	0,74	0,79	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21
	21	0,04	0,08	0,13	0,17	0,22	0,27	0,31	0,36	0,41	0,46	0,51	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
	22	0,04	0,08	0,12	0,17	0,21	0,25	0,30	0,34	0,39	0,43	0,48	0,53	0,57	0,62	0,67	0,71	0,76	0,81	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
	23	0,04	0,08	0,12	0,16	0,20	0,24	0,28	0,33	0,37	0,41	0,46	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05
	24	0,03	0,07	0,11	0,15	0,19	0,23	0,27	0,31	0,35	0,40	0,44	0,48	0,52	0,57	0,61	0,65	0,69	0,74	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,909	0,923	0,932	0,228	-	0,056
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,879	0,722	0,276	0,192	0,072
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,892	0,856	0,322	0,224	0,062
4.	Краснодар	Собств.	1	0,902	0,856	0,655	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)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные	РС = 447 590*(Расстояние от центра) ^{-1,856}	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 208 751*(Расстояние от центра) ^{-0,918}	0,76	0,87	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 473н258*(Расстояние от центра) ^{-0,979}	0,87	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстояние от центра) ^{-0,926}	0,63	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 69 444*(Расстояние от центра) ^{-0,854}	0,93	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 49 620 *(Расстояние от центра) ^{-0,78}	0,86	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) ^{-1,417}	0,85	0,92	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое	РС = 57 948*(Расстояние от МКАД) ^{-0,86}	0,92	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 772*(Расстояние от МКАД) ^{-0,732}	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 662*(Расстояние от КАД) ^{-0,544}	0,73	0,85	руб./кв. м	км.	Высокая
4	Ярославль						
	Оферты						
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,852}	0,90	0,95	руб./кв. м	км.	Очень высокая

*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

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

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

расположен участок, 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. Цenam на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости-2024. 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 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.		
усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.		
Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку.		
№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Расположение относительно автомагистралей	0,09
4	Передаваемые имущественные права	0,08
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Наличие газоснабжения на участке	0,06
7	Свободный подъезд	0,06
8	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,05
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,05
10	Инженерно-геологические условия	0,04
11	Асфальтирование участка	0,04

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

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

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

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

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,39
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Наличие газоснабжения на участке	0,08
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, 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 с/х продукции	0,10
5	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,10
6	Агроклиматические условия	0,09
7	Рельеф	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

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

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

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить

назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»(Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2022 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<10	1,00	1,47	1,79							
	10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86
	30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54
	50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37
	70-90		0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26
	90-110		0,54	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
	110-130		0,51	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13
	130-150		0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	150-170		0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
	>170		0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00

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

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

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,55	1,75	1,90						
	50-100	0,77	1,00	1,18	1,34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80	1,85
	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
	500-600		0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
	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	0,68	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 ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

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

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,33	1,56	1,75	1,89						
	50-100	0,75	1,00	1,18	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73	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
	200-300	0,57	0,76	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34
	300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,05	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
	500-600		0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
	600-700		0,61	0,72	0,80	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.



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

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

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

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

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

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



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

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

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

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,38	1,67	1,90							
	50-100	0,72	1,00	1,21	1,38	1,51	1,61	1,69	1,77	1,82	1,87	1,92
	100-200	0,80	0,83	1,00	1,14	1,25	1,33	1,40	1,46	1,51	1,55	1,59
	200-300	0,53	0,73	0,88	1,00	1,09	1,17	1,23	1,28	1,32	1,36	1,39
	300-400		0,66	0,80	0,92	1,00	1,07	1,12	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
	500-600		0,59	0,71	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
	600-700		0,57	0,68	0,78	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09
	700-800		0,55	0,66	0,76	0,83	0,88	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	0,78	0,84	0,88	0,92	0,95	0,97	1,00

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



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

Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,42	1,76		
	1-2,5	0,70	1,00	1,24	1,50	1,73
	2,5-5	0,57	0,81	1,00	1,21	1,40
	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 застройку.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,36	1,66	1,91							
	50-100	0,73	1,00	1,21	1,40	1,53	1,64	1,74	1,82	1,89	1,96	
	100-200	0,80	0,82	1,00	1,15	1,26	1,35	1,43	1,50	1,56	1,61	1,66
	200-300	0,52	0,72	0,87	1,00	1,10	1,18	1,24	1,30	1,35	1,40	1,44
	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
	500-600		0,58	0,70	0,81	0,88	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	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 ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<10	1,00	1,60								
	10-30	0,62	1,00	1,27	1,45	1,60	1,73	1,84	1,94		
	30-50		0,79	1,00	1,15	1,27	1,37	1,45	1,53	1,60	1,68
	50-70		0,69	0,87	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,40	1,47
	70-90		0,62	0,79	0,91	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,33
	90-110		0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23
	110-130		0,54	0,69	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,16
	130-150		0,52	0,65	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10
	150-170			0,62	0,72	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05
	>170			0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00

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

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

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

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

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

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

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

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95			
	10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60
	30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38
	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27
	70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14
	110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10
	130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	150-170		0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	>170		0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

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

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

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

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<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
	200-300	0,53	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,27	1,30	1,33
	300-400		0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	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
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,58	0,70	0,79	0,85	0,90	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 сегментам⁸.

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

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



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, курортные регионы (Краснодарский край)

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

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки <50	1,00	1,25	1,41	1,53	1,62	1,68	1,73	1,78	1,81	1,84	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
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
500-600	0,58	0,72	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,06	1,08
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

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

Таблица 34

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,28
	10-30	0,89	1,00	1,13
	≥30	0,78	0,88	1,00

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

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

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...9%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	12...20%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...6%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-28%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...18%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...13%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...7%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...11%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...10%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	6...12%	М.О.

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

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

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

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

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

12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

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

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

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

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



СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

ВЫВОДЫ:

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

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

Диапазон цен на индустриальные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 431,03 до 12 000 рублей за кв. м. за кв. м. в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 13 октября 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

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 этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода справедливой 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 справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на справедливую 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 справедливой 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 применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными 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 справедливой 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 справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой 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 справедливым требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой 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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Данный метод не применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой 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 простаивающих 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 справедливых 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 справедливые 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 справедливых условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;

на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;

на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

акта разрешенного использования земельного участка;

справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра г. Москвы.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);

конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в выписке ЕГРН на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);

варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объекты могут рассматриваться, как здания и сооружения сельскохозяйственного назначения.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Земельный участок расположен в Новой Москве бывшем Подольском районе Московской области.

Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов, но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Наличие вблизи объекта сельскохозяйственных угодий и малоэтажной застройки дает возможность застройки земельного участка *использовать для промышленного назначения, что допустимо с точки зрения законодательства.*

Физическая возможность

Рассматриваемый, земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водоснабжение, канализация и электроснабжение) присутствуют по границе. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант для промышленно-складской Строительство жилой застройки физически также возможно. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в Новой Москве бывшем Подольском районе Московской области с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями. Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе благоприятна для строительства объектов промышленно-складского назначения.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - для промышленно-складского назначения, что соответствует характеру разрешенного использования.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая 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).

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

Справедливая 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.

4.1.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является то факт, что стоимость 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 купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристик, местоположение и иных условий 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 оценки.

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 и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее справедливое предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, 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.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

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

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше Объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает Объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости

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 справедливых данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

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

где:

C – справедливая стоимость объекта оценки, руб.;

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

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной), %;

K'ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м.;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

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 справедливой 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):

- 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);
- 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 справедливой ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее справедливые 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 справедливой 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 справедливых 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.

Оценщик обращает внимание, что в данном случае критериями для отбора аналогов являются местоположение и разрешенное использование земельных участков; площадь, назначение, а также земли, очищенные от улучшений.

Описание объектов аналогов Таблица 4

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	159 250 000	125 000 000	167 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	249 547+/-45	122 500	78 000	115 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	1 300,00	1 602,56	1 452,17
Дата предложения	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года
Местоположение	Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1	Московская обл., г.о. Подольск, Малое Толбино Симферопольское шоссе	Московская обл., г.о. Подольск, Лучинское симферопольско-брестское	Московская обл., г.о. Подольск, Бережки-Коледино
Ближайший населенный пункт	Подольск	Подольск	Подольск	Домодедово
Регион	Новая Москва	Московская область	Московская область	Московская область
Удаленность от МКАДа, км.	30	33	37	25
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	земли населенных пунктов, разрешенное использование – 6.9-склад	размещения производственных и административных зданий	складское промышленные	ВРИ-6.9. склады.
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	электричество	По границе с возможностью подключений
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Источник информации		https://move.ru/objects/tolbino_6844325372/	https://move.ru/objects/luchinskoe_6894008278/	https://move.ru/objects/berejki_ulica_severnaya_d_62_6894008308/

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м. земельного участка общей площадью 249 547+/-45кв. м.

Таблица 5

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		159 250 000	125 000 000	167 000 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	249 547+/-45	122 500	78 000	115 000
Источник информации			https://move.ru/objects/tolbino_6844325372/	https://move.ru/objects/luchinskoe_6894008278/	https://move.ru/objects/berjki_ulica_severnaya_d_62_6894008308/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		159 250 000	125 000 000	167 000 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		1 300,00	1 602,56	1 452,17
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 300,00	1 602,56	1 452,17
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 300,00	1 602,56	1 452,17
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10,70%	-10,70%	-10,70%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 160,90	1 431,09	1 296,79
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 160,90	1 431,09	1 296,79
Местоположение		Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1	Московская обл., г.о. Подольск, Малое Толбино Симферопольское шоссе	Московская обл., г.о. Подольск, Лучинское симферопольско-брестское	Московская обл., г.о. Подольск, Бережки-Коледино
Ближайший населенный пункт		Подольск	Подольск	Подольск	Подольск
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 160,90	1 431,09	1 296,79
Регион		Новая Москва	Московская область	Московская область	Московская область

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		3%	3%	3%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 195,73	1 474,02	1 335,69
Удаленность от МКАДа	км.	30	33	37	24
Корректировка	%		0%	0%	-11%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 195,73	1 474,02	1 188,77
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	249 547+/-45	122 500	78 000	115 000
Корректировка	%		-14,49%	-22,57%	-15,67%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 022,47	1 141,33	1 002,49
Категория		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 022,47	1 141,33	1 002,49
Назначение		земли населенных пунктов, разрешенное использование – 6.9-склад	размещения производственных и административных зданий	складское промышленные	ВРИ-6.9. склады.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 022,47	1 141,33	1 002,49
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	электричество	по границе
Корректировка	%		0,0%	-15%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 022,47	970,13	1 002,49
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 022,47	970,13	1 002,49
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		1 022,47	970,13	1 002,49
Количество корректировок			3	4	4

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
1/ n			0,333333333	0,25	0,25
Сумма (1/ n)			0,833333333		
Весовые коэффициенты			0,4	0,3	0,3
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		1000,77		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Московской области, информацию полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 1 до 30 % от цены предложения (публичной оферты).

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки Часть 2 Полная версия на под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. (табл.68 стр.346)

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

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

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

Объект оценки предназначен под индустриальную застройку.

Корректировка принята равной среднему значению под индустриальную застройку:- 10,7%

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в октябре 2024 года.

Объект оценки в октябре 2024 года.

Корректировка не производилась.

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 справедливых корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2023 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 модификации – допускается https://cepes-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:

$$K_{\text{ит}} = I_{00} \div I_{0a}, \text{ где}$$

$K_{\text{исм}}$ – корректировка на местоположение по индексу города Московской области;

I_{00} – индекс ближайшего города Московской области к объекту оценки;

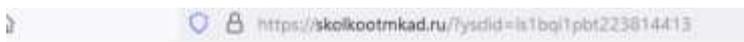
I_{0a} – индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

Алфавитный указатель	Наименование города	Индекс города
А	Андреевка	0.88
	Апрелевка	1.01
	Балашиха	1.00
Б	Бронницы	0.64
	Видное	1.17
П	Павловский Посад	0.53
	Пересвет	0.52
	Подольск	0.98

Таблица 6 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1	Московская обл., г.о. Подольск, Малое Толбино Симферопольское шоссе	Московская обл., г.о. Подольск, Лучинское симферопольско-брестское	Московская обл., г.о. Подольск, Бережки-Коледино
Ближайший город	Подольск	Подольск	Подольск	Подольск
Индекс города	0,98	0,98	1	1
Корректировка		0%	-2,00%	-2,00%

Удаленность от МКАДа



Расчет расстояния до мкад

Введите адрес

Адрес

Москва, пос. Краснопахорское, кв-л 122,влд.1

Расчитать

До МКАД 30 км

Screenshot of the AgroHarvest website showing a distance calculator. The page title is "Расстояние от МКАД". The main heading is "Расчет расстояния от МКАД". Below it, the instruction reads "Введите адрес и нажмите кнопку рассчитать". The address input field contains "Московская обл., г.о. Подольск, Малое Толбино Симферопольское шоссе". The "Рассчитать" button is visible. The result displayed is "До МКАД: 33 км".

Screenshot of the AgroHarvest website showing a distance calculator. The page title is "Расстояние от МКАД". The main heading is "Расчет расстояния от МКАД". Below it, the instruction reads "Введите адрес и нажмите кнопку рассчитать". The address input field contains "Московская обл., г.о. Подольск, Лучинское". The "Рассчитать" button is visible. The result displayed is "До МКАД: 37 км".

Screenshot of the AgroHarvest website showing a distance calculator. The page title is "Расстояние от МКАД". The main heading is "Расчет расстояния от МКАД". Below it, the instruction reads "Введите адрес и нажмите кнопку рассчитать". The address input field contains "Московская обл., г.о. Подольск, Коледино". The "Рассчитать" button is visible. The result displayed is "До МКАД: 24 км".

Таблица 7 корректировка на удаленность от МКАДа

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАДа, км.	30	33	37	24
Коэффициент	1	1	1	0,89
Корректировка		0%	0%	-11%



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

Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки <10	1,00	1,49	1,79							
10-20	0,67	1,00	1,20	1,36	1,49	1,60	1,70	1,79	1,87	1,95
20 - 30	0,56	0,83	1,00	1,13	1,24	1,33	1,41	1,49	1,56	1,62
30 - 40		0,74	0,89	1,00	1,10	1,18	1,25	1,32	1,38	1,44
40 - 50		0,67	0,81	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,26	1,31
50 - 60		0,62	0,75	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22
60 - 70		0,59	0,71	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15
70 - 80		0,56	0,67	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09
80 - 90		0,53	0,64	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04
>90		0,51	0,62	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.195

Регион

Объект оценки располагается в Новой Москве, на территории бывшего г.о Подольск. Объекты аналоги располагаются в Московской области на территории г.о Подольск. На основании: СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 7-е ИЗДАНИЕ МОСКВА, 01.01.2024 г. была произведена корректировка, стр.17:

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,95	1,07

Корректировка составит +3%

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании данных сайта СтатРиэлт



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рыночных земельных участков различных населенных пунктов (различная производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = a \cdot S^b$$

- C - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.
 - S - общая площадь земельного участка, кв. м.
 - коэффициент детерминации.
 - коэффициент корреляции - степень завершенности роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
- В результате эффекта «экономии» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Уточняющие расчеты StatNTR на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (город и пригородные земли) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент корреляции	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _к)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,532	-0,15	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент корреляции	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _к)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,26	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,26}$

Активация Windows
Попытка активировать Windows на "Позвоните".



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Земли населенных пунктов (город и пригородные земли) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент корреляции	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _к)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,532	-0,15	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент корреляции	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _к)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,26	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K_k = (S_0/S_k)^{-0,31}$

- S_0 - общая площадь сравниваемого земельного участка, кв.
- S_k - общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Калькулятор расчета корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "°".

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{общ.}}}{S_{\text{аналог}}} \right)^{b}$

Корректировка равняется $\left(\left(\frac{S_{00}}{S_{0a}} \right)^{-0,22} - 1 \right) \cdot 100\%$

Таблица 8 Корректировка для земельного участка на общую площадь

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	249 547	122 500	78 000	115 000
Корректировка		-14,49%	-22,57%	-15,67%

Корректировка на категорию земельных участков:

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

Разрешенное использование

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

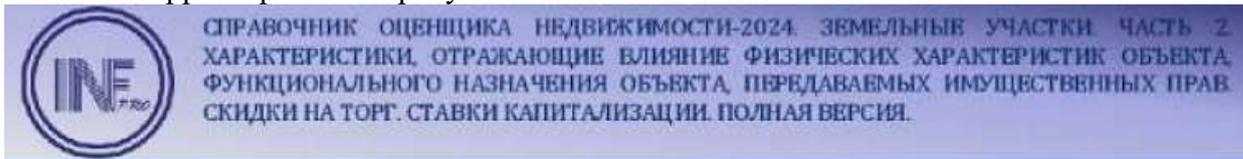


Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной 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	1.0

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,



Матрицы коэффициентов

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

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	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

Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с объектов-аналогом №3. Корректировка производилась на основании данных «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 России¹⁰.

Коммуникации		аналог											
		Отсутствуют	Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-15%	17%	-28%	-28%	-29%	-27%	-29%	-30%	-49%
	Э	17%	0%	1%	-1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%	-40%
	Г	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%
	К	21%	3%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%	-38%
	Э,Г	39%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
	Э,В	39%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
	Э,К	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%
	Г,В	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-29%
	Г,К	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%
	Э,Г,В,К	95%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	39%	36%	0%

Таблица 9 расчет корректировки на инженерные коммуникации

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	электричество	по границе
Коэффициент электричество	1	1	1,1764	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1
Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	1	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1,1764	1

Корректировка		0%	-15%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_Э * K_В * K_К * K_Г$				
Корректировка = $(C_{00}/C_a - 1) * 100\%$				

Право собственности

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{1/BK_i}{\sum_{i=1}^n 1/BK_i}$$

Расчет весов (B_i) 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.

Полученные результаты справедливой стоимости сравнительным подходом

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 249 740 000 рублей

В том числе:

Таблица 10 расчет стоимости земельного участка

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, округленно руб.
50:27:0020132:61	пос. Краснопахорское, кв-л 122, влд.1	249 547	1000,77	249 739 151,19	249 740 000
Итого				249 739 151,19	249 740 000

4.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.1.3. 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..

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 11

Таблица 11

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	249 740 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий⁷. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей справедливой 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 справедливой ситуации.

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

Таблица 12

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей справедливой 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 справедливой ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор

⁷ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 13:

Таблица 13

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

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

Таблица 14

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления составляет:
249 740 000

(Двести сорок девять миллионов семьсот сорок тысяч) рублей, без учета НДС⁸

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

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.

⁸ 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 справедливой 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 справедливой стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru.
8. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
9. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка справедливой 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 справедливых условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, справедливые 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) справедливая 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".

Справедливая стоимость объекта оценки (далее - справедливая 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.

Справедливая стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение справедливого срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Справедливая стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении справедливой 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 справедливой, 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 справедливых 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 (справедливых, 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 справедливая стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓

Сканы страниц аналогов
Аналог 1

Продам землю промышленного назначения, 12 га, Толбино

159 250 000 ₽ Цена за га
13 270 833 ₽

23 августа 2020 347 (4) за последние Обновлено 21 октябрь

Промышленного назначения в продажу

Цена	159 250 000 ₽	Площадь участка	12 га
Цена за га	13 270 833 ₽	Дата публикации	20 августа 2020
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	21 октября
Тип объекта	промышленного назначения	ID	664-432-537-2
Тип объявления	вторичка		

Описание

Малое Толбино Симферопольское шоссе 28 км 1-линия А107 12,25 га промышленные земельные участки: размещения производственных и административных зданий.

Участок расположен на первой линии трассы А-107 «Московское Малое Кольцо» ММК, трафик автомобилей огромный, 30-40 тысяч авто в течение суток.

Коммуникации
электричество 3 МВт. Заведено на участок. Проплачено
газ. Заведен на участок. Проплачен.

Стоимость коммуникаций оплачивается отдельно, в собственности.

А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству : промышленно - производственных комплексов, логистических центров, административно-офисных зданий, складских помещений , торгово-развлекательных центров , АЗС , коммерческих объектов. Окажем помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполненных работ и соблюдении сроков, установленных в договоре.

По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram , WhatsApp, Viber часто бываю за границей!

SLAVA MR GROUP
КВАРТИРЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА ОТ 25 МЛН
М. БЕЛОРУССКАЯ

SOUL
Выгодный Трейд-ин
FORMA

Аналог 2

Продается земля промышленного назначения, 7.8 га, Лучинское

125 000 000 Р цена за га: 16 025 641 Р

10 Озарицы д. Лучинское точный адрес

16 февраля 2023 (+1 за неделю) Обновлено 21 октября

Совместиться Заметка Печать РВБ



+79175567317 Владимир
 Реалтор
 2025 объявлений
 Сделка: 28 октября, 12:46
 в базе 3 недели на сайте

+7 (917) 556-XX-XX
 Показать телефон
 Отправить заявку

Level Мичуринский
-35%
 на квартиры
 I F V F I

Фотографии Описание Расположение Контактная информация Показать объявление

Промышленного назначения в продажу

Цена:	125 000 000 Р	Площадь участка:	7.8 га
Цена за га:	16 025 641 Р	Дата публикации:	16 февраля 2023
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	21 октября
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	685-405-827-8
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Лучинское симферопольско-бrestaков 17 км дд МКАД 7 Втз целевое складское промышленные

Есть возможность подключения газоснабжения, водоснабжения и водоотведения. На участке трансформатор, мощность 350 КВА.

* А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству: промышленно - производственных комплексов, логистических центров, административно-офисных зданий, бизнес-центров, торгово-рекреационных центров, торгово-выставочных центров, складских помещений, Автозалов, Автосервисов, АЗС, коммерческих объектов от создания дизайн-проекта до передачи ключей Заказчику! Окажем помощь в оформлении технических условий, разрешительной документацией, подключении коммуникаций, организации строительства и ввода в эксплуатацию! У нас работают профессионалы архитекторы - дизайнеры и бригады строителей, что позволяет нам строить сверхсовременные строения, полностью удовлетворяющие запросам наших клиентов. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдении сроков, установленных в договоре!

По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram, WhatsApp, Viber!



ЖК SOUL, Бизнес-класс
 Аул Ф (Москва) И/Сеймур
 Число квартир: 400 шт. (сделано в проект)
 OFFLINE-апартаменты в районе Ядрового
 Бюджет от 14.4 млн р. Выгода
 уникальн. Специальные условия в октябре

Аналог 3

Продается земля промышленного назначения, 11.5 га, Бережки, улица Северная, д 62

167 000 000 ₽ ЦЕНА ЗА ГА 14 521 739 ₽

16 февраля 2023 291 (+1 за сегодня) Обновлено 21 октября

Промышленного назначения в продажу

Цена:	167 000 000 ₽	Площадь участка:	11.5 га
Цена за га:	14 521 739 ₽	Дата публикации:	16 февраля 2023
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	21 октября
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	MR-400-630-E
Тип объявления:	вторичка		

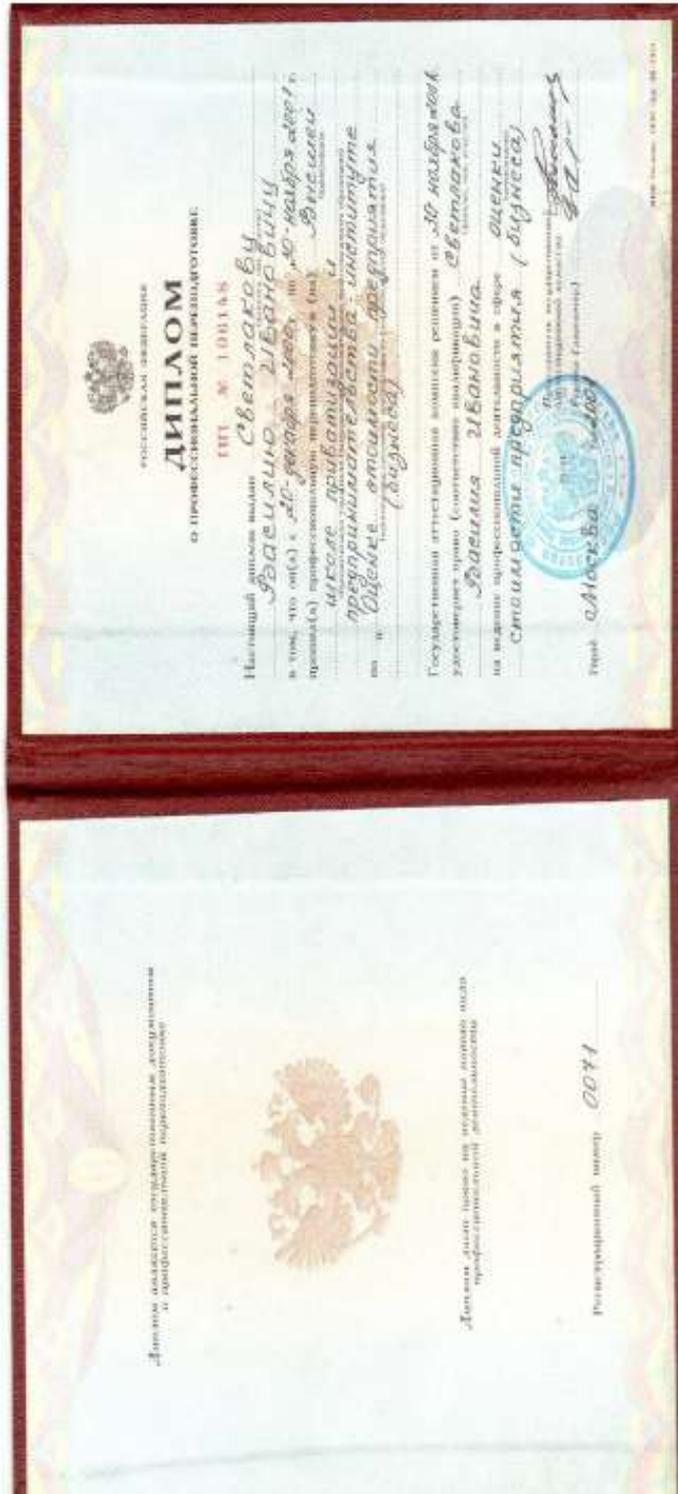
Описание

Котедно-Бережки Смиферопольские 25 км 11.5га
целое: ВРИ 6.3 склуды
Проработаны все ТУ на подключение к сетям.
* А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству: промышленно - производственных компаний, логистических центров, административно-офисных зданий, бизнес-центров, торгово-развлекательных центров, торгово-выставочных центров, складских помещений, Автозалов, Автосервисов, АЗС, коммерческих объектов от создания дизайн-проекта до передачи ключей Застройчу! Оказываем помощь в оформлении технических условий, разрешительной документации, подключении коммуникаций, организации строительства и ввода в эксплуатацию! У нас работают профессионалы архитекторы - дизайнеры и бригады строителей, что позволяет нам строить сверхсовременные строения, полностью удовлетворяющие запросам наших клиентов. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдении сроков, установленных в договоре!

По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram, WhatsApp, Viber!

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ**





РОСГОССТРАХ



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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2024 г. по «20» апреля 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Вызодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Вызодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

М.П.
«20» марта 2024г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

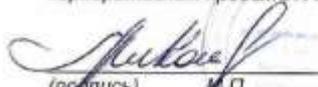
РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 326/2024/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 № 326/2024/СП134/765 от 3 сентября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2024 г. по «01» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДЕМР


(подпись) М.П.
«03» сентября 2024г. (Комарицкая М.И.)

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


(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041549-1 « 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Светлакову Василию Ивановичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

ИИ-01/2020/01/0001/2021 - 01/12/001

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ.**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

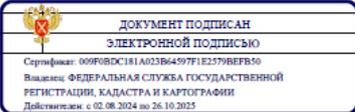
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

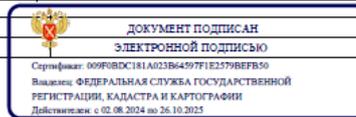
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.10.2024г.			
Кадастровый номер:	50:27:0020132:61		
Номер кадастрового квартала:	77:22:0020132		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Краснопахорское, квартал 122, земельный участок 1		
Площадь, м2:	249547 +/- 45		
Кадастровая стоимость, руб:	2710080.42		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:22:0000000:4644, 50:31:0000000:54602		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	6.9 - Склад		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", 7718581523		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 009F0BDC181A023B6497F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small></p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.10.2024г.		Кадастровый номер:	
		50:27:0020132:61	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77/017-77/017/074/2015-880/2 29.10.2015 13:05:51
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.10.2015 13:05:52	
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/074/2015-880/3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.10.2015 по 01.05.2027 с 29.10.2015 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Перспектива", выдан 24.12.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.10.2024г.		Кадастровый номер: 50:27:0020132:61	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B6497F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.10.2024г.		Кадастровый номер: 50:27:0020132:61	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:8000	Условные обозначения		
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B6497F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия	

РЕШЕНИЕ № 21-10-24-2
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ"

г. Москва

22 октября 2024 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Перспектива", в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Перспектива"

в целях обеспечения текущей хозяйственной эксплуатации земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:61, общей площадью 249 547 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Краснопахорское, квартал 122, земельный участок 1 (далее – «Земельный участок»),

руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ, пунктом 4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ и постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы», настоящим принимает

РЕШЕНИЕ:

в соответствии правилами землепользования и застройки города Москвы и приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, выбрать для Земельного участка следующий вид разрешенного использования:

- 6.9 – Склады.

Генеральный директор



А.А. Мамаев

