

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



Отчет № – 01/03-26/604

**ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Московская область,
Городской округ Подольск, д
Сертякино

Дата оценки:

04 марта 2026 года

Дата составления отчета:

04 марта 2026 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2026

Сопроводительное письмо

04 марта 2026 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №1001 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»- далее 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: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Сертякино, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 04 марта 2026 г.

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

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1)Земельный участок общей площадью 12 884 +/- 40 кв. м.. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с разрешенным использованием Склад Кадастровый номер: 50:27:0020631:604. Месторасположение: Московская область, Городской округ Подольск, д Сертякино
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность №: 1. 50:27:0020631:604-50/155/2025-1 от 19.05.2025 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2025 г. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма капитал» , данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на

	объект недвижимости в целях оценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях оценки 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))
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 №1001 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012
Порядковый номер отчета:	3№ – 01/03-26/604
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	04 марта 2026 года.
Дата составления отчета	04 марта 2026 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход	19 720 000 рублей.
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	<i>19 720 000 рублей</i>

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее 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 требованиях 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:

19 720 000

(Девятнадцать миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей, без учета НДС

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	10
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ... ..	14
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,.....	15
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	16
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	22
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	84
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	84
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	84
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	91
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	93
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	114
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	116
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	118

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>1)Земельный участок общей площадью 12 884 +/- 40 кв. м.. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с разрешенным использованием Склад Кадастровый номер: 50:27:0020631:604. Месторасположение: Московская область, Городской округ Подольск, д Сертякино</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Общая долевая собственность №: 1. 50:27:0020631:604-50/155/2025-1 от 19.05.2025 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2025 г. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма капитал» , данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Общая долевая собственность №: 1. 50:27:0020631:604-50/155/2025-1 от 19.05.2025 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2025 г. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1. 50:27:0020631:604-50/155/2025-2 от 19.05.2025 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН:7718581523, ОГРН: 1067746469658</p>
<p>Обладатель оцениваемых прав:</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма капитал» , данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки):</p>	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях оценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим</p>	<p>Результаты оценки будут использованы в целях оценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>

ограничения	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев») в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	04 марта 2026 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04 сентября 2025 года <ul style="list-style-type: none"> Решения о разделе земельного участка от 30 апреля 2025 года Декларация (Решение) собственника о выборе вида разрешенного использования земельного участка №26-08-25-2 от 28 августа 2025 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
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. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	отсутствуют
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

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0026528 от 19.09.2019. 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: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2.

Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 684/2025/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2025 г. по 20 апреля 2026 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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 № 926/2025/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2025 г. по 01 октября 2026 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 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)» Приказ МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.

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

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2022

Базовые стандарты и правила РОО		
СПОД РОО 01-01-2022	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения	Утвержден решением Совета РОО от 07 ноября 2022 г., протокол №28-С. Изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С
СПОД РОО 01-02-2023	Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, правил оценочной деятельности и методических рекомендаций РОО	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
СПОД РОО 01-03-	Типовые правила профессиональной этики оценщиков	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г.

2022		Протокол № 31-С
СПОД РОО 01-04- 2022	Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 01-05- 2022	Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке с датой составления до 06.11.2022 г. (требования к экспертному заключению) № 1	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28
СПОД РОО 01-06- 2022	Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке с датой составления с 07.11.2022 г. (требования к экспертному заключению) № 2	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28
СПОД РОО 01-07- 2022	Положение о квалификационных званиях Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Утверждено решением Совета РОО от «04» февраля 2025 г. Протокол № 50
Нормативно-методические документы РОО по оценочной деятельности		
СПОД РОО 03-01- 2022	Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С (с изменениями от 23.12.2024г.)
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	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-04- 2022	Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-07- 2023	«Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки»	Утвержден решением Совета РОО от 27 ноября 2023 г., протокол № 89-с
СПОД РОО 03-09- 2022	Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С изменения одобрены Методическим советом РОО (Протокол №8 от 10.11.2025 г.)
СПОД РОО 03-10- 2022	Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С, изменения одобрены Методическим Советом РОО (протокол №3 от 20.06.2025 г.)
СПОД РОО 03-11- 2023	Методические рекомендации по оценке лома черных и цветных металлов	Утверждены Советом РОО 06.07.2020г, протокол № 162. Изменения одобрены Методическим Советом РОО

		протокол № 7 от 15.08.2025
СПОД РОО 03-13- 2023	Методические рекомендации по определению стоимости права требования компенсации материального и морального вреда в связи с причинением вреда жизни пассажиров при авиаперевозках	Утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
СПОД РОО 03-14- 2023	Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут	Утверждены решением Совета РОО от «03» декабря 2021 г., с изменениями от «20» апреля 2023 г.
СПОД РОО 03-15- 2022	Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-16- 2023	Методические рекомендации по применению моделей дисконтированных денежных потоков (в целях осуществления выкупа акций и долей в компаниях с иностранными участниками)	Утверждены решением Совета РОО от «27» апреля 2023 г., протокол № 57. Изменения одобрены решениями Методического совета РОО от «04» мая 2023г., протокол №3 и 11.06.2024 г., Протокол № 2
СПОД РОО 03-17- 2023	Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного для проживания жилищного фонда)	Утверждены решением Совета РОО от «18» июля 2023 г., протокол №70. Изменения одобрены решением Методического совета РОО от «25» июля 2025 г., Протокол №6.
СПОД РОО 03-18-2023	«Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственные угодья: пашня»	Утвержден решением Совета РОО от «18» января 2024 г., протокол № 99-С
СПОД РОО 03-19- 2025	«Методические рекомендации по применению искусственного интеллекта при проведении оценки»	Утверждены: Решением Совета РОО от «12» декабря 2025 г., протокол № 111

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:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04 сентября 2025 года

• Решения о разделе земельного участка от 30 апреля 2025 года

Декларация (Решение) собственника о выборе вида разрешенного использования земельного участка №26-08-25-2 от 28 августа 2025 г.

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

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

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

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого имущества «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 представляет собой Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения для сельскохозяйственного производства, используются по назначению.

Параметров плодородия земель оценщику не предоставлено.

Таблица 1

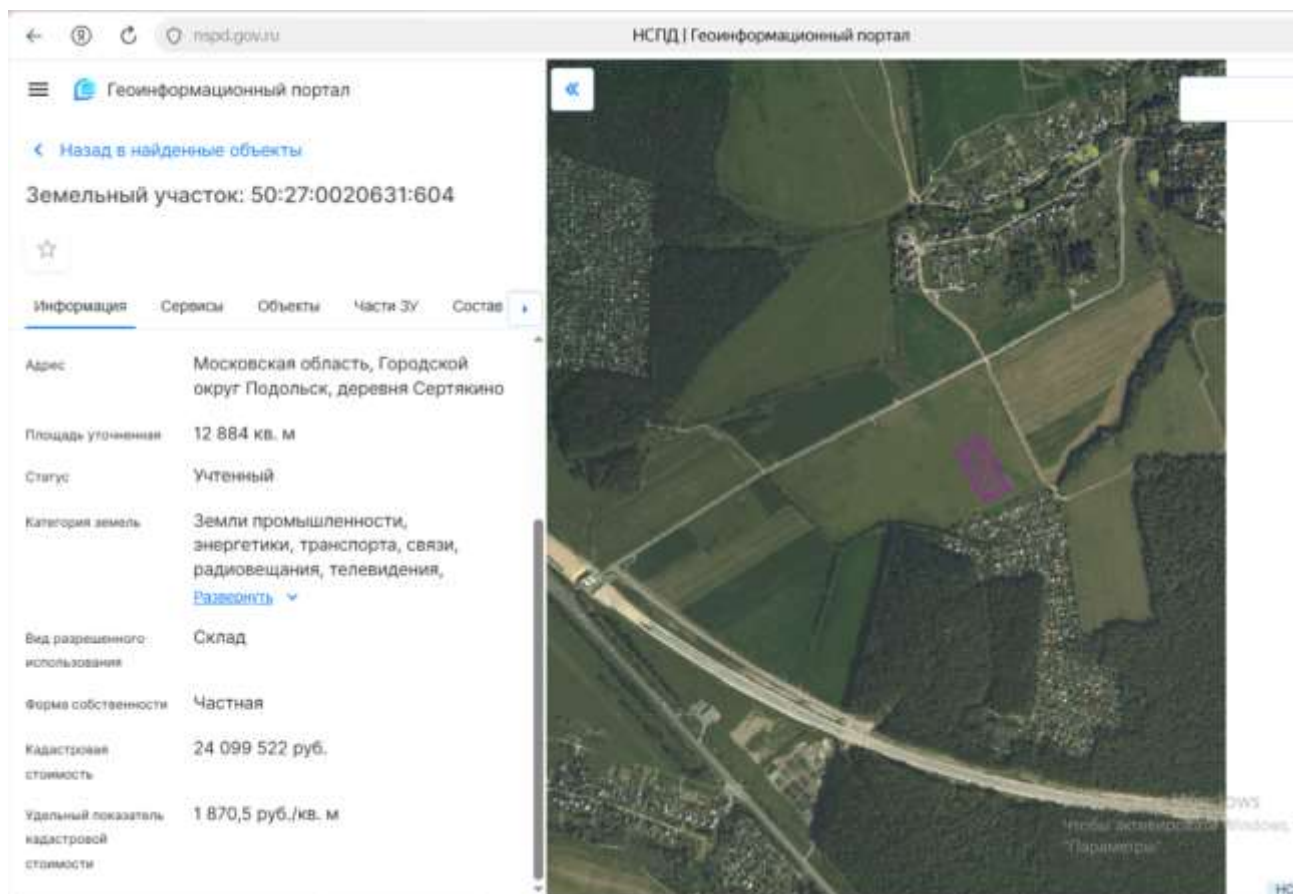
Благоустройство территории	
озеленение	Участок засеян многолетними травами.
уличное освещение	Нет
подъездные пути	Асфальтированные, круглогодичные

Описание земельных участков

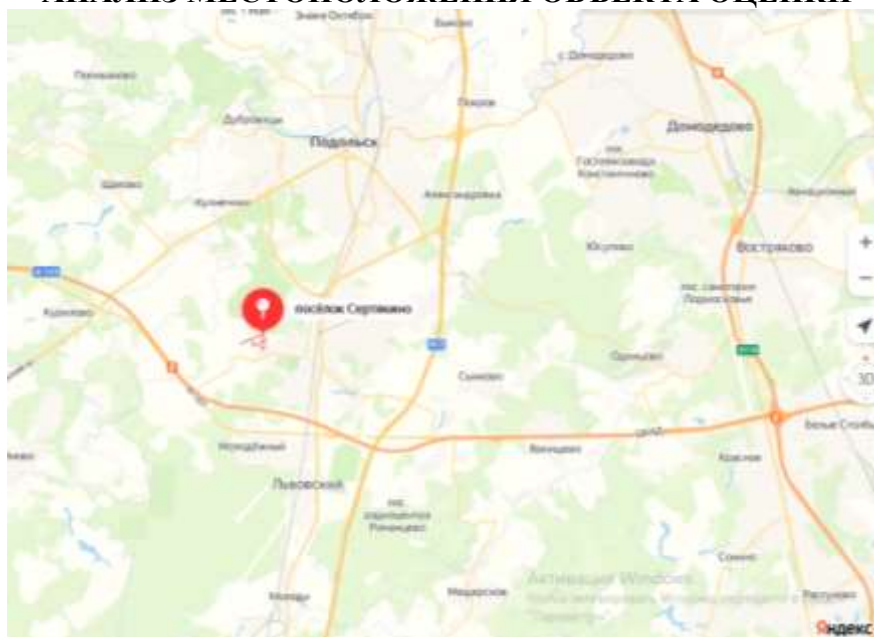
Таблица 2

Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Выписка из ЕГРН
Адрес (местоположение) объектов оценки	Московская область, Городской округ Подольск, д Сертякино	Выписка из ЕГРН
Кадастровый №	1) 50:27:0020631:604.	Выписка из ЕГРН
Площадь, кв.м.	1) Земельный участок общей площадью 12 884 +/- 40 кв. м.	Выписка из ЕГРН
Собственник	Владельцы инвестиционных паев.	Выписка из

объекта оценки	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.	ЕГРН
Характеристика объекта оценки	Объекты оценки представляют собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкают к симферопольскому шоссе	- данные публичной кадастровой карты http://maps.osreestr.ru
Удаленность от МКАД	Около 35км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	- данные публичной кадастровой карты http://maps.osreestr.ru
Наличие коммуникаций	Нет	данные заказчика
Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком не был проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных замеров.	
Обременение	Доверительное управление №: 1. 50:27:0020631:604-50/155/2025-2 от 19.05.2025 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
Текущее использование		
Соответствует разрешенному использованию. Высев многолетних трав.		
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		
Объекты оценки не имеют элементов		
Позиционирование Объектов оценки		
Локальное окружение представлено землями аналогичного назначения и разрешенного использования. Объект оценки расположен вдоль Симферопольского шоссе. Удаление от МКАД около 35 км. Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с индустриальным назначением .		



АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области,

образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:



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

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

производится: цельномолочная и фармацевтическая продукция, ингредиенты для пищевой промышленности, строительные смеси и пр.

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

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 Итоги 2025 года

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, **рост ВВП** по итогам 2025 года составил **+1,0%** г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года **рост ВВП** составил **+1,9%** г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на **+1,8 м/м SA** (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. **Индекс промышленного производства** по итогам 2025 года вырос на **+1,3%** г/г после +5,1% г/г годом ранее¹ – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до **+3,7%** г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на **+2,3%** м/м SA.

3. **Обрабатывающая промышленность** в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на **+3,6%** г/г после +9,1% г/г в 2024 году², что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на **+7,8%** г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на **+4,1%** м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс **машиностроительный комплекс**, выпуск которого достиг **+7,7%** г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до **+6,5%** г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль **транспортного машиностроения**: **+32,0%** г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли **компьютерной и электронной техники**: **+11,7%** г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** **+0,9%** г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве **электрического оборудования** – **+3,0%** г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли **компьютерной и электронной техники**: **+1,0%** г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост **химической промышленности** по итогам 2025 года составил **+0,5%** г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на **+1,2%** г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло **производство лекарственных средств** – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: **+15,4%** г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на **+12,9%** г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста **металлургического комплекса** по итогам 2025 года сохранил рост на **+2,8%** г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до **+18,0%** г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика **нефтеперерабатывающего комплекса** по итогам 2025 года составила **-0,4%** г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне **-0,8%** г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск **пищевой промышленности** по итогам 2025 года изменился на **-0,5%** г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил **+1,2%** г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в **-1,6%** г/г после **-0,5%** г/г1 годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на **-2,8%** г/г после роста на **+0,4%** г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора **-0,4%** м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на **+2,5%** г/г (в 2024 году рост на **+3,8%** г/г2). В декабре объёмы строительства выросли на **+4,8%** г/г после околонулевой динамики **+0,1%** г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на **+4,9%** г/г (за 2024 год **-3,3%** г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в **+15,5%** г/г после **+20,4%** г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства **мяса** составила **-0,2%** г/г (за 2024 год – рост **+2,2%** г/г), **молока** – рост на **+0,5%** г/г (за 2024 год – рост на **+0,7%** г/г), **яиц** – рост на **+4,3%** г/г (за 2024 год **-0,2%** г/г).

7. По итогам 2025 года **грузооборота транспорта** изменился на **-0,7%** г/г (за 2024 год – рост на **+0,5%** г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в **-1,3%** г/г после **-3,0%** г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот **автомобильного транспорта** продолжил рост: **+2,9%** г/г после **+6,9%** г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года **потребительская активность** показала рост на **+2,9%** г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали **+2,7%** г/г, в 2024 году **+7,1%** г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение **суммарного оборота** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до **+3,9%** г/г после **+3,6%** г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на **+2,6%** г/г после **+7,7%** г/г в 2024 году (в прогнозе **+2,5%** г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на **+3,9%** г/г в реальном выражении после **+3,3%** г/г в ноябре.

Платные услуги населению¹ за прошедший 2025 год увеличились на **+2,7%** г/г после роста до уровня **+4,3%** г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на **+3,1%** г/г после **+3,4%** г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на **+8,7%** г/г после **+11,9%** г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до **+9,4%** г/г после **+8,2%** г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила **5,59%** г/г после **6,64%** г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до **0,32%** м/м после **0,42%** м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году **6,45%** г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил **+3,9%** г/г, а в декабре 2025 года – снижение на **-0,3%** г/г после **+1,0%** г/г в ноябре. В целом по **промышленности** по итогам года цены выросли на **+1,9%** г/г, в декабре 2025 года – снижение на **-3,3%** г/г после снижения на **-1,0%** г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень **безработицы** составил в среднем **2,2%** рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до **2,2%** рабочей силы (**2,1%** в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) **номинальная заработная плата** увеличилась на **+14,2%** г/г и составила **96 772 рубля**, **реальная** – **+4,8%** г/г (за 11 месяцев 2024 года **+17,8%** г/г и **+8,7%** г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили **+12,8%** г/г после **+14,3%** г/г в октябре, а её размер – **98 193 рублей**, реальная – выросла на **+5,8%** г/г против **+6,1%** г/г.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам 2025 года составил **+7,7%** г/г после роста на **+9,9%** г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на **+6,0%** г/г после **+8,0%** г/г1 в предыдущем квартале. **Реальные располагаемые доходы** в 2025 году выросли на **+7,4%** г/г (**+8,2%** г/г в 2024 году), а в 4 квартале на **+5,8%** г/г после **+7,7%** г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли **оплата труда наёмных работников** +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и **доходы от собственности** +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт **доходов от предпринимательской деятельности** +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и **социальных выплат** +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5 ²	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ³	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей														
96 772 ³	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 ³	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

³ В январе-ноябре 2025 г.

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,5	0,2	1,2	-0,5	0,0	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,5	-2,8	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-5,1	-8,7	-9,1	-9,1	-7,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,2	-0,8	0,4	-0,1	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,5	-0,2	1,2	-1,4	-0,1	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,3	-7,4	-5,7	-6,4	-9,5	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	2,8	6,3	18,0	-1,4	1,6	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 27 января по 2 февраля 2026 года инфляция практически сохранилась на уровне прошлой недели (0,20% н/н).

На продовольственные товары темпы роста цен снизились до 0,29% н/н, в том числе на продукты питания за исключением плодоовощной продукции до 0,12% н/н. Динамика цен на плодоовощную продукцию составила 2,10% н/н. В сегменте непродовольственных товаров цены практически не изменились (0,01% н/н), в секторе наблюдаемых услуг¹ темпы роста цен составили 0,56%.

Потребительская инфляция с 27 января по 2 февраля

1. На неделе с 27 января по 2 февраля 2026 года темпы роста потребительских цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,20% н/н).

2. В сегменте продовольственных товаров снижение темпов роста цен до 0,29% н/н, в том числе на продукты питания за исключением плодоовощной продукции – до 0,1% н/н. Снизились цены на крупы (рис на -0,2%, гречневая крупа на -0,1% н/н), продолжилось удешевление масла сливочного (-0,3% н/н) и масла подсолнечного (-0,1% н/н). Сохранилось снижение цен на свинину (-0,4% н/н) и мясо кур (-0,2% н/н), темпы роста цен на говядину снизились до 0,4% н/н. На молочную продукцию цены не изменились (0,0% н/н).

На уровне прошлой недели сохранился рост цен на хлеб (0,3% н/н), на сахар (0,1%) и яйца (0,4%). На плодоовощную продукцию динамика цен составила 2,1% н/н. Сохранилось снижение темпов роста цен на картофель (1,3% н/н), помидоры (1,1% н/н), а также овощи «борщевого» набора.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены практически стабильны (0,01% н/н). Снизились цены на одежду (на -0,5% н/н), обувь (-0,2% н/н), подешевели электро- и бытовые приборы (на -0,1% н/н), а также строительные материалы (-0,1% н/н). Темпы роста цен на легковые автомобили составили 0,06% н/н, на медикаменты – сохранились на уровне прошлой недели (0,2% н/н). Цены на бензин выросли на 0,11% н/н, на дизельное топливо – практически не изменились (0,01% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 27 января по 2 февраля 2026 года темпы роста цен составили 0,56% н/н. Сохранилось замедление роста цен на услуги санаториев (0,3% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой (0,4% н/н), на мойку автомобиля (0,4% н/н). Также подорожали туристические услуги (поездки на отдых в ОАЭ и на отдых на Черноморское побережье России) после снижения цен неделей ранее. __ **Мировые рынки**

5. В период с 27 января по 2 февраля на мировых рынках продовольствия цены снизились на 0,8% (+1,2% неделей ранее). В годовом выражении в январе стоимость продовольствия увеличилась на 0,7% г/г.

На отчетной неделе после роста на предыдущей неделе отмечается снижение котировок на сахар-сырец (-3,8%), соевые бобы (-0,7%), соевое масло (-2,2%) и свинину (-1,5%). Стоимость белого сахара продолжила снижаться (-1,9%). Сохранился рост стоимости пшеницы в США (+0,9%) и во Франции (+1,2%). Цены на кукурузу, пальмовое масло и говядину стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений цены незначительно выросли на 0,3% (+2,3% на прошлой неделе) в связи с увеличением стоимости азотных удобрений (+0,7%). Цены на смешанные удобрения не изменились. В годовом выражении в январе удобрения подорожали на 11,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов общее снижение цен составило 0,6% (стабилизация неделей ранее) на фоне уменьшения стоимости железной руды (-3,2%) и металлолома (-0,3%). Котировки металлопроката продемонстрировали рост (+1,1%), а арматуры – сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в январе стоимость черных металлов увеличилась на 3,6% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены сократились на 4,1% (+3,8% на прошлой неделе) из-за снижения цен на рынках алюминия (-4,9%), меди (-0,8%) и никеля (-6,6%). В годовом выражении в январе цены на цветные металлы выросли на 26,0% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 27 ЯНВАРЯ ПО 2 ФЕВРАЛЯ (РОССТАТ)

	2026 год на 2 фев			2025 год	
	г/г	27 янв - 2 фев	20 - 26 янв	декабрь (м/м)	январь (м/м)
Индекс потребительских цен	6,45	0,20	0,19	0,32	1,23
Продовольственные товары	5,78	0,29	0,37	0,43	1,33
- без плодоовощной продукции	7,15	0,12	0,24	0,28	1,12
- плодоовощная продукция	0,54	2,10	1,95	1,56	2,68
Непродовольственные товары	3,43	0,01	-0,02	0,34	0,42
- без бензина	2,23	-0,01	-0,02	0,47	0,39
- бензин автомобильный	11,48	0,11	0,01	-0,43	0,62
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	14,56	0,56	0,22	0,63	2,04
		27 янв - 2 фев	20 - 26 янв	декабрь (м/м)	январь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары					
Мясо и птица					
Говядина		0,44	1,00	0,96	1,77
Баранина		0,05	0,36	0,32	0,21
Куры		-0,19	-0,35	0,22	0,70
Свинина		-0,39	-0,45	-1,04	1,00
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука					
Хлеб		0,25	0,30	0,72	1,08
Пшени		0,16	0,02	-0,98	1,23
Мука		0,08	0,13	0,87	1,13
Крупа гречневая		-0,13	0,20	-1,01	-0,41
Рис		-0,18	-0,17	-1,06	0,08
Прочие продовольственные товары					
Рыба		0,41	0,20	0,59	2,52
Яйца		0,40	0,36	0,67	0,54
Кефир		0,28	0,45	-	-
Чай		0,18	0,16	-0,15	0,95
Сахар		0,13	0,05	-2,18	0,53
Вермишель		0,05	0,55	0,21	0,43
Соль		-0,07	0,07	-0,03	1,20
Молоко		-0,08	0,12	0,30	1,48
Масло подсолнечное		-0,11	-0,20	0,32	2,01
Масло сливочное		-0,30	-0,26	-0,71	1,25
Детское питание					
Консервы мясные		0,17	0,38	0,14	-0,12
Консервы овощные		0,13	-0,18	-0,24	-0,09
Консервы фруктово-ягодные		-0,14	0,40	0,34	0,61
Смеси сухие молочные		-0,25	0,08	0,72	0,06
Плодоовощная продукция					
Огурцы		6,27	4,59	22,72	7,74
Морковь		1,75	1,74	1,07	1,45
Капуста		1,52	1,66	1,17	3,58
Картофель		1,32	1,63	3,90	3,46
Томаты		1,11	1,82	-6,42	-0,04
Яблоки		0,91	1,26	1,56	4,28
Лук		0,31	0,53	3,92	4,37
Отдельные непродовольственные товары					
Медикаменты		0,21	0,21	0,86	0,65
Автомобиль отечественный		0,16	0,00	1,53	1,90
Бензин		0,11	0,01	-0,43	0,62
Автомобиль иностранный		0,03	0,02	0,32	0,21
Строительные материалы		-0,12	0,06	0,08	0,46
Отдельные услуги					
Туристические		2,80	-1,37	1,20	1,53
Бытовые		0,49	0,53	1,09	1,51
Регулируемые		0,07	0,39	0,35	2,39

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 27 ЯНВАРЯ ПО 2 ФЕВРАЛЯ

	2026 г.									25/24
	с начала месяца	02.02.2026	27.01.2026	27 янв- 2 фев	20-26 янв	январь (с нач. года)	январь (г/г)	январь (м/м)	декабрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,1	194	192	0,9	2,4	4,1	-4,5	-1,1	-2,7	-6,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	2,4	228	225	1,2	1,1	2,4	-6,3	0,7	0,8	-2,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,3	168	168	-0,2	1,1	-3,3	-9,0	-3,0	1,9	3,9
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,2	405	413	-1,9	-2,0	-5,2	-15,5	-1,5	1,4	-16,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,0	314	327	-3,8	0,5	-5,0	-22,1	-1,0	1,8	-18,2
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,2	389	392	-0,7	0,8	1,2	2,6	-2,4	-3,7	-5,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	9,6	1173	1200	-2,2	2,5	9,6	17,5	2,4	0,3	10,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	9,9	472	476	-1,0	2,7	9,9	3,0	3,4	-3,4	3,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	3,1	1021	1019	0,2	1,6	3,1	4,1	0,8	-0,3	9,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	6,1	8077	8088	-0,1	2,5	6,1	32,6	5,3	5,3	26,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,1	1935	1963	-1,5	0,5	3,1	5,8	4,3	4,5	8,4
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,3	4,8
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-0,4	625	625	0,0	0,8	-0,4	6,3	0,5	-8,0	23,2
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	13,8	440	437	0,7	3,7	13,8	16,9	10,9	-2,5	24,4
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл./т	-4,2	103	106	-3,2	-0,4	-4,2	6,6	0,1	2,3	-7,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	1,9	376	377	-0,3	0,4	1,9	9,0	1,7	3,5	-8,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-0,6	560	560	0,0	0,0	-0,6	0,3	0,3	3,1	-5,4
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	3,4	466	461	1,1	-0,5	3,4	-1,3	1,9	-0,5	-10,7
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	1,9	3054	3210	-4,9	2,6	1,9	21,2	7,2	2,6	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	3,7	12929	13028	-0,8	3,6	3,7	42,6	9,9	8,9	7,6
Никель (фьючерс LME), долл./т	1,7	16827	18013	-6,6	5,1	1,7	14,1	18,4	1,8	-10,6

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего

десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижению жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные **федеральные программы** развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до **21%** и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства,

подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113) (см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры

развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Перспективы рынка недвижимости

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, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста 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 на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях. Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных__

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-декабре 2025 года**

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2025 г.	В % к		Январь- декабрь 2025 г. в % к январю- декабрю 2024 г.	Справочно		
		декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.		декабрь 2024 г. в % к		январь- декабрь 2024 г. в % к январю- декабрю 2023 г.
					декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	112,9	117,1	105,5	108,8 ²⁾	107,3 ²⁾	109,4 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн. рублей:							
Добыча полезных ископаемых	2 023,2	116,8	80,6	100,3	117,4 ²⁾	73,5 ²⁾	122,2 ²⁾
Обрабатывающие производства	702 372,1	123,8	113,7	114,9	110,7 ²⁾	100,3 ²⁾	120,5 ²⁾
Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	59 531,7	121,0	119,5	116,7	107,9 ²⁾	113,4 ²⁾	109,7 ²⁾
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18 175,6	103,4	112,5	100,7	134,6 ²⁾	112,8 ²⁾	112,7 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	147 744,0	124,3	206,3	110,8	100,2 ³⁾	192,0 ³⁾	100,6 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁾ Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

	Декабрь 2025 г.	В % к		Январь- декабрь 2025 г. в % к январю- декабрю 2024 г.	Справочно		
		декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.		декабрь 2024 г. в % к		январь- декабрь 2024 г. в % к январю- декабрю 2023 г.
					декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	1 562,8	107,4	177,6	109,5	69,0	511,8	91,3
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 589 446,6	105,5	130,6	99,3	112,8	116,0	113,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	471 269,5	105,1	110,7	101,7	108,1	113,4	109,5
Оборот общественного питания, млн рублей	22 708,2	102,4	104,1	103,7	111,1	105,6	109,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	107 332,3	104,3	110,3	102,5	106,1	108,6	105,3
Индекс потребительских цен, %	x	104,9	99,97	108,2	109,7	101,0	108,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 509	90,9	101,7	77,4	62,4	103,3	52,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	116 352,5	114,9	97,2	117,8	117,2	100,1	118,9
реальная	x	108,4	96,8	108,6	107,7	98,8	110,2

¹⁾ Данные за ноябрь 2025 г., ноябрь 2025 г. к ноябрю 2024 г., ноябрь 2025 г. к октябрю 2025 г., январь-ноябрь 2025 г. к январю-ноябрю 2024 г., ноябрь 2024 г. к ноябрю 2023 г., ноябрь 2024 г. к октябрю 2024 г., январь-ноябрь 2024 г. к январю-ноябрю 2023 г.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.
- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация

объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилые (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.

• жилые (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: Земельный участок, Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием склад

Объект оценки расположен: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Сертякино, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

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



Таблица 7. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	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 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			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).	
			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.	

Обзор рынка земельных участков Московской области

На загородном рынке Подмосковья спрос сместился в сторону участков без подряда

Люди покупают участки, а дом строят поэтапно, не влезая в дороговую ипотеку.

В 2025 году в Московской области спрос на новые загородные дома снизился. При этом вырос интерес к земельным участкам без подряда, рассказали эксперты рынка, опрошенные РИА Недвижимость. Это связано с дорогой ипотекой и сложностями с финансированием у застройщиков. Людям проще купить землю, а затем подкопить денег и через несколько лет начать строить дом.

В Московской области многие застройщики останавливают загородные проекты из-за низкой активности покупателей, рассказал владелец строительной компании «Дом Лазовского» Максим Лазовский. Это связано с сокращением финансирования льготных ипотечных программ и высокой ключевой ставкой, полагает эксперт. Учредитель экспертного клуба «Загородный девелопмент» Валерий Лукинов отметил, что наибольшие сложности отмечены в сегментах эконом и комфорт.

Эксперты отмечают разворот рынка сторону участков без подряда. Руководитель аналитического центра агентства «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов напомнил, что похожая ситуация на загородном рынке сложилась во время экономического кризиса 2009 года. Тогда участки стали очень популярными на загородном первичном рынке.

Интерес к загородному жилищному строительству увеличивался с 2020 года. Во время пандемии стало популярным загородное жильё. Сейчас из-за кризиса вывод новых проектов с застройкой замедлился, происходит переход к формату участков без подряда, рассказал Таганов.

По данным «Инком-Недвижимости», на первичном рынке загородного жилья Подмосковья продаётся 61,8 тыс. лотов, из которых 89% — это участки без подряда. Только 10% предложения приходится на коттеджи, 1% — на блокированную застройку. Общее количество лотов увеличилось на 39%, при этом рост происходил за счёт участков без подряда.

Количество коттеджей в экспозиции снизилось на 20%. Количество сделок с первичным загородным жильём за год увеличилось на 10% — до 7,2 тыс. Спрос на участки без подряда вырос на 17%, при этом спрос на коттеджи упал на 26%, на дома блокированной застройки — на 44%.

Каждая вторая семья, купившая участок, приступает к строительству дома в течение пяти и более лет, рассказал эксперт рынка ИЖС Петр Медников. В этот период люди копят на строительство. По словам члена правления АРЕА Григория Ашихмина, для семей участки без подряда становятся самым востребованным сегментом. Люди могут купить участок, а дом возводить поэтапно, не создавая резкой нагрузки на семейный бюджет. Расходы на строительство можно растянуть, не влезая в ипотеку.

Приемлемые цены на землю — одна из причин, по которой люди выбирают участки без подряда, отметил руководитель «Циан.Аналитики» Алексей Попов. В последнее время объём предложения увеличился за счёт выхода на рынок участков из земельного банка небольших застройщиков. В таких условиях цены на землю снижаются.

По данным «Инком-Недвижимости», в Подмосковье средняя цена участка сейчас составляет 3,2 млн рублей, за год она снизилась на 2%. Средняя цена сотки земли под ИЖС в начале сентября составила 457 тыс. рублей — это на 7% меньше, чем годом ранее, отметил Попов. Цена коттеджа на первичном рынке, по данным «Инкома», в среднем составляет 30,8 млн рублей. За год она выросла на 27%.

По словам Ашихмина, продавцы и покупатели загородной недвижимости ожидают лучших времён. Они ждут снижения ключевой ставки Центробанка и улучшения финансовых условий на рынке. Спрос на загородное жильё будет активизироваться по мере снижения ключевой ставки, полагает Лукинов. Ситуация заметно улучшится уже при ставке 14% годовых, уверен эксперт.

Источник: <https://odintsovo.cian.ru/novosti-na-zagorodnom-rynke-podmoskovja-spros-smestilsja-v-storonu-uchastkov-bez-podryada-341442/?ysclid=mhaczfv57y446245802>

Названы округа Подмосковья — лидеры по росту цен на земельные участки. Участки без подряда заметнее всего подорожали в Подмосковье в округе Коломна. Первую тройку в Подмосковье по темпам подорожания участков без подряда за год составили городские округа Коломна, Волоколамский и Можайский.

Городской округ Коломна занял первое место по темпам годового роста средней стоимости участков без подряда (УБП) в Подмосковье. В январе 2025 года средняя цена сотки УБП на вторичном рынке на этом направлении составила 120 тыс. руб., что на 79,4% больше, чем за аналогичный период 2024 года, подсчитали для «РБК-Недвижимости» аналитики компании «Инком-Недвижимость».

Второе место занял Волоколамский городской округ, где средняя стоимость сотки участка без подряда выросла на 76%, до 224 тыс. руб. Третье место досталось Можайскому городскому округу, где зафиксирован рост на 56,3%, до 268,6 тыс. руб. за сотку.

В первую пятерку также вошли городские округа Шаховская (+46%, до 113,6 тыс. руб. за сотку) и Талдомский (+45,7%, до 247 тыс. руб.), уточняют в компании.

ПОДМОСКОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ С НАИБОЛЬШИМ РОСТОМ СТОИМОСТИ УБП за год

Городской округ	Средняя цена 1 сотки земли в январе 2024 года, тыс. Р	Средняя цена 1 сотки земли в январе 2025 года, тыс. Р	Динамика за год
Коломна	66,9	120	+79,4%
Волоколамский	127,3	224	+76%
Можайский	171,9	268,6	+56,3%
Шаховская	77,8	113,6	+46%
Талдомский	169,5	247	+45,7%
Клин	168,2	244,1	+45,1%
Шатура	76,4	109,6	+43,5%
Луховицы	143,2	205	+43,2%
Орехово-Зуевский	169,6	241,2	+42,2%
Зарайск	83,8	118,5	+41,4%

Данные: «Инком-Недвижимость»

«Максимальное подорожание зафиксировано в удаленных от Москвы локациях со значительно меньшей медианной ценой и ограниченным предложением. Чем меньше в локации объем экспозиции, тем больше колебания цен. Например, уход из предложения нескольких более дешевых объектов может очень существенно поднять усредненный ценовой показатель», — говорит руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов.

По данным «Дом.РФ», 53% россиян, проживающих в многоквартирных домах, хотели бы поселиться в частном доме. Однако есть факторы, которые мешают части россиян осуществить свою мечту о переезде за город. Главная причина, по которой проживающие в многоквартирных домах не могут переехать в индивидуальные дома, даже если такое желание имеется, — это отсутствие финансов.

Подробнее [на РБК:](https://realty.rbc.ru/news/67afc3f39a7947c846823889?from=copy)

В Подмосковье впервые за год заметно выросли цены на земельные участки

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

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

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

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

Динамика средней стоимости земельного участка в Подмосковье за год

Месяц	Год	Средняя стоимость земельного участка, млн руб.	Динамика к предыдущему месяцу
Февраль	2023	1,49	-3,8%
Март	2023	1,49	0%
Апрель	2023	1,52	+1,6%
Май	2023	1,51	-0,1%
Июнь	2023	1,52	+0,3%
Июль	2023	1,53	+0,8%
Август	2023	1,55	+1,2%
Сентябрь	2023	1,53	-1,2%
Октябрь	2023	1,56	+1,7%
Ноябрь	2023	1,57	+0,7%
Декабрь	2023	1,59	+1,2%
Январь	2024	1,78	+12,2%

Данные: «Инком-Недвижимость»

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

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

Подробнее на РБК: <https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8?ysclid=Iz9jaoi6od623520835&from=copy>

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/>

Земельный рынок Москвы и Подмосковья: цены, лендлорды и перспективы

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 Подмосковья на Егорьевском шоссе продавались в 30 раз дешевле, чем на Рублевке.

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

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

- **Коммерческая земля**

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

Интерес коммерческих застройщиков вызывают также следующие объекты:

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

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

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

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

- **Земли промышленного назначения**

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

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

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

- **Анализ рынка ИЖС**

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

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

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

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

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

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

Источник: https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov?ysclid=ldb814n02g609672846

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

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

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

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

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

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

Кризис и пандемия, безусловно, внесут ценовые коррективы, но общая картина станет понятна уже в следующем году, так как рынок достаточно инертен. Об этом можно судить по

тому как события развивались после кризиса 2008 года. Последствия того кризиса ощущаются до сегодняшнего дня и они до сих пор не очевидны.

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

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

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

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

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 ОПРЕДЕЛЕНА 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.

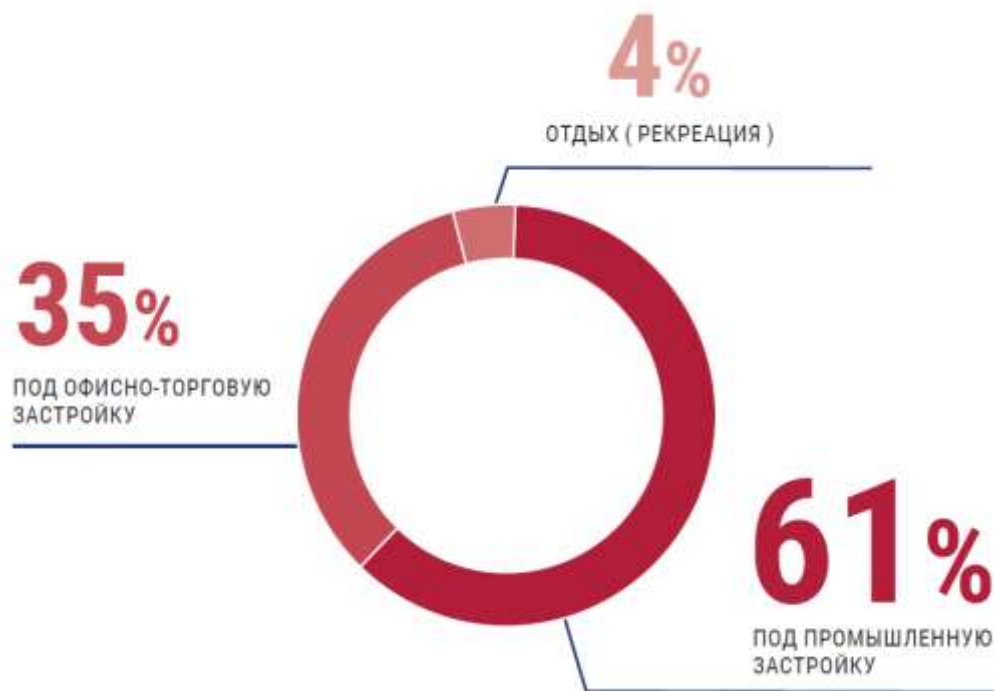
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



- 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 ММК"**



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

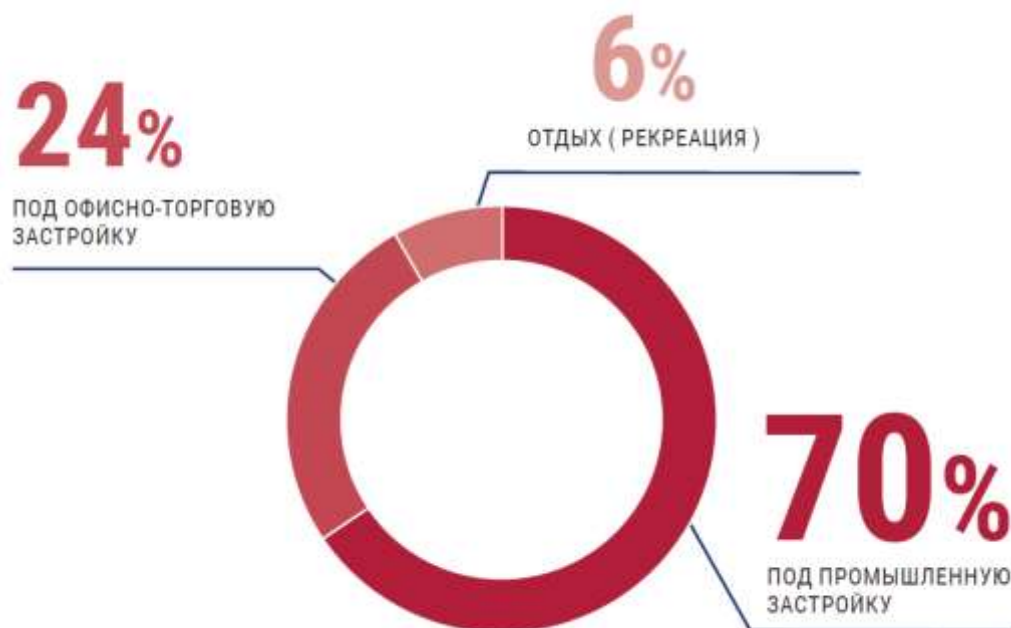
Так, на земельные участки под офисно-торговую застройку пришлось – (17%) предложений, под рекреацию и отдых – (3%). Преобладающая часть предложений – (80%) - приходится на долю промышленной

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



На территории ЭЗ "от ММК 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 ММК		
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		36 359	3 000	1 909	18 004	

1 кв. м						
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	

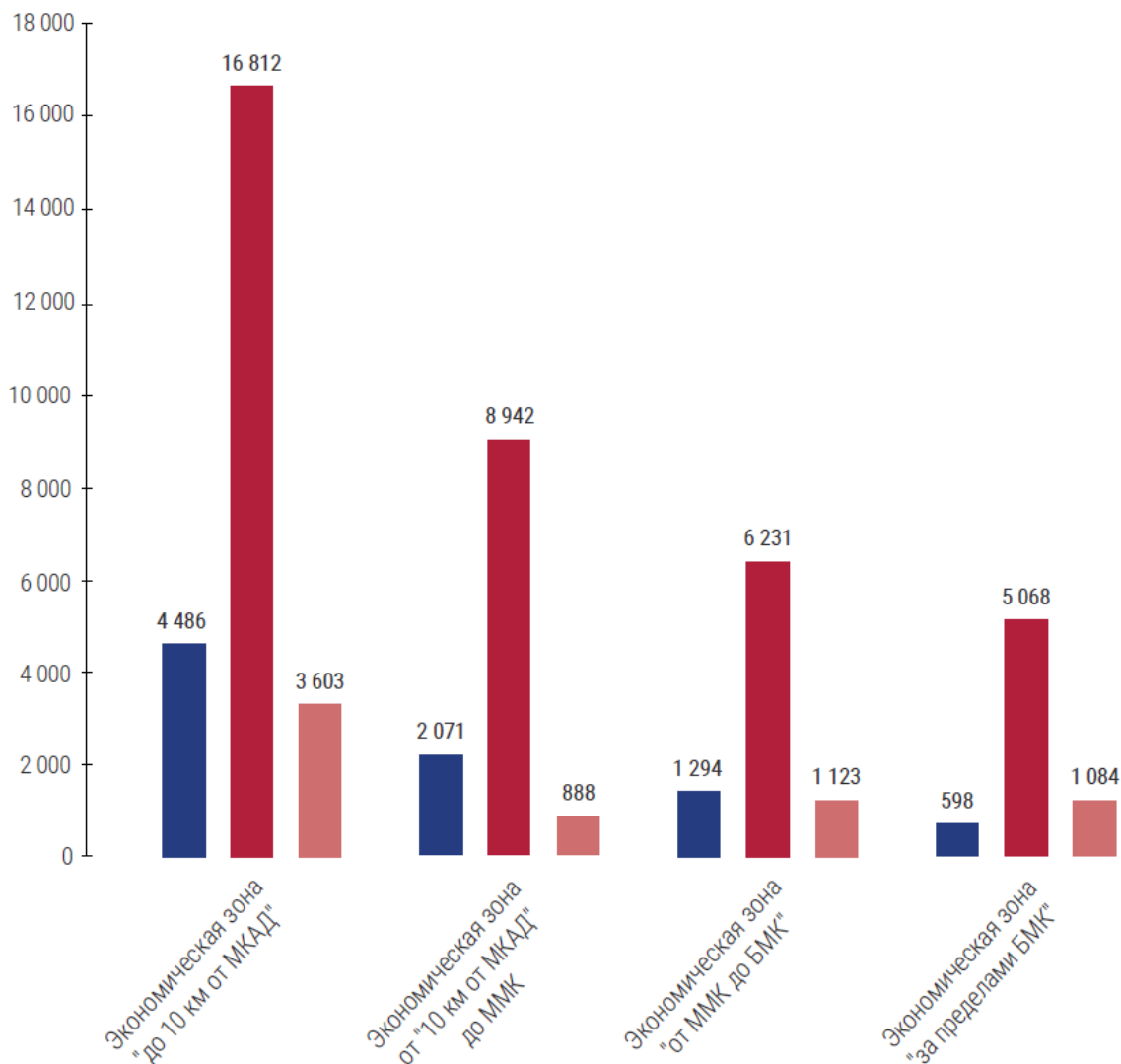
стоимость 1 кв. м						
Максимальная стоимость 1 кв. м	1 592	8 000		1 225	4 399	
Направление - Юго			Направление - Юго			
Минимальная стоимость 1 кв. м	441	2 579	197	242	1 343	1 667
Средняя стоимость 1 кв. м	1 091	6 152	944	723	3 893	1 667
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 579	15 534	2 300	1 400	12 333	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 кв. м	1 411	6 255	1 708			
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.

Таблица 3 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	137	55	924	100	200
Цена предложения, рублей	8 500 000	12 500 000	55 200 000	7 000 000	30 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	Московская область, Подольск городской округ, Подольской машино-испытательной станции поселок, Производственных Территорий МИС квартал, 4Н	Московская область, Домодедово, мкр. Барыбино	Домодедово, Тургенево	Московская область, Подольск городской округ, Покров село	Московская область, Домодедово городской округ, Ярлыково деревня
Описание	<p>Лот 564208 Предложение от Собственника! Продажа земельного участка промышленного назначения общей площадью 1,37 га в Подольском р-не 27 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ под размещение стоянки большегрузного транспорта, объектов автообслуживания и АЗС. Участок находится в зоне насыщенной транспортной инфраструктуры, рядом со ЦКАД, А-107 (ММК) и Симферопольским шоссе. Участок практически прямоугольной формы (14793) м, ландшафт ровный без перепадов. Выделенная электрическая мощность 50 кВт, возможно увеличение. Земельный участок находится в р-не с высочайшим автомобильным трафиком. Предпочтительно использовать под размещение стоянки большегрузного транспорта и объектов, связанных с обслуживанием транспортной инфраструктуры. Документы к продаже подготовлены.</p> <p>В цену включено: затраты на электричество. В цену не включено: коммунальные расходы, уборка.</p>	<p>Категория: земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования: Склад 6.9, складские площадки 6.9.1, стоянка транспортных средств 4.9.2.</p> <p>Плодородный слой снят! Есть забор со стороны дороги. Участок в собственности оформлен на физическое лицо.</p>	<p>Продаю землю промышленного назначения площадью 9.24 га расположенную по адресу Тургенево, цена 55 200 000 руб. Тургенево 1 линия А107 бетонка Новокаширское шоссе 38 км до МКАД 9.24 га целевое: СХ для реализации различных Бизнес Проектов. (Многофункциональная зона по ПЗЗ) Примыкает к автомобильной трассе А-107 (Малое Бетонное Кольцо) " 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 , Автосалонов , Автосервисов , АЗС , коммерческих объектов от создания дизайн проекта до передачи ключей Заказчику! Окажем помощь в оформлении технических условий, разрешительной документации, подключении коммуникаций , организации строительства и ввода в эксплуатацию! У нас работают профессионалы архитекторы - дизайнеры и бригады строителей, что позволяет нам строить сверхсовременные строения, полностью удовлетворяющие запросам наших клиентов. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдение сроков, установленных в договоре!</p> <p>По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram , WhatsApp, Viber !</p>	<p>В продаже земельный участок 1,0 га для размещения объектов складского хранения, организации собственного производства, логистического центра. Удобная логистика! Участок занимает очень выгодное расположение: находится непосредственно рядом с развязкой Симферопольского ш. (М-2) с Домодедовским ш., на некотором отдалении от п. Крюково. Участок равнинный, имеет правильную форму. Кадастровый номер: 50:27:0020806:1503 (раскадастрируется). Категория: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Коммуникации: электричество есть, информация по запросу. Звоните. Номер объекта: #1/550873/1515</p>	<p>Продается земельный участок промышленного назначения 2га на трассе М4. Адрес: г. Домодедово, Каширское шоссе, 49 км от МКАД, рядом с с. Кузьминское. Эксклюзивный земельный участок, расположен на первой линии трассы, по ходу движения в область. В соответствии с генеральным планом города Домодедово участок находится в многофункциональной зоне (можно использовать под заправки, автосервисы, автомойки, под коммерцию, магазины, склады, офисы, гостиницы). Электричество и газ по границе участка (окажем помощь в получении тех условий, в подведении коммуникаций и переводе участка в нужное назначение). Цена: 30 000 000 руб.за сот. (150 000 руб.сот). Есть и другие участки и строения на продажу и в аренду.</p>
Источник	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/284252224/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/326516422/?mlSearchSessionGuid=ab0f579aeeb76ccdfefba265cf7fa38f	https://move.ru/objects/turgenevo_6883295536/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/324865814/?mlSearchSessionGuid=a77947a9375b60056be28cadfa29972f	https://www.cian.ru/sale/commercial/228755182/
Цена за 1 сот. рублей	62 043,80	227 273	59 740,00	700 000	150 000

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог № 11
Площадь, сот	72,3	52	68	240	120 000	580
Цена предложения, рублей	94 029 000	11 300 000	10 500 000	44 999 999	19 000 000	65 000 000
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Адрес:	Московская обл., г.о. Подольск, М-2 Крым, 35-й километр Варшавское шоссе, 14 км	Московская область, городской округ Подольск, деревня Дмитрово	Московская обл., г.о. Подольск, д. Лаговское	Московская область, Подольск городской округ, Новгородово деревня	Московская область, городской округ Подольск, Подольск, микрорайон львовский	ГО Подольск г. Подольск тер. ЖСК Бережки
Описание	<p>Продается участок 72,33 сотки (можно выбрать другую площадь) в новом техно-парке Стрелково, дублёр М2 из Москвы, 13 км от МКАД. Условно-разрешенные классификаторы: - научно-производственная деятельность, - склады, - заправка транспортных средств, - хранение автотранспорта, - обслуживание жилой застройки.</p> <p>Кадастровый номер для ориентира 50:27:0020550:52</p>	<p>Арт. 129228611 Продаётся земельный участок Предлагается к продаже земельный участок - 52 сотки Расположен по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, д. Сергеевка; к/н: 50:27:0020614:2068 Точка геолокации для яндекс навигатора: 55.382293, 37.526330 Категория земель: земли населённых пунктов. Виды разрешённого использования: улично-дорожная сеть; хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; обеспечение сельскохозяйственного производства. Участок имеет хороший асфальтированный подъезд. В ближайшее время планируется съезд с Южного обхода, что значительно улучшит транспортную доступность и повысит инвестиционную привлекательность. В пешей доступности ж/д станция «Весенняя», что удобно для логистики и персонала. Коммуникации: электричество по границе участка,</p>	<p>Арт. 117546497 Продается земельный участок промназначения 68 сот. Возможно приобретение участка от 20 сот.</p> <p>Объект расположен по адресу: М.о., г.о. Домодедово, вблизи д. Сырьево. Расстояние до МКАД - 38 км., до ЦКАД - 10 км., выезд на Каширское и Новокаширское ш. Стоимость земельного участка: 10,5 млн. руб. Земля коммерческого назначения, зона МФ (Многофункциональная зона). Основные ВРИ: магазины 4.4; объекты дорожного сервиса 4.9.1; ремонт автомобилей 4.9.1.4; стоянка транспортных средств 4.9.2; производственная деятельность 6.0; фармацевтическая промышленность 6.3.1; пищевая промышленность 6.4; склад 6.9 и др. Коммуникации: электричество-есть возможность подключения; газ - есть возможность подключения. Подробная информация по телефону. Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, оценка участка и др.</p>	<p>Вашему вниманию предлагается земельный участок промышленного назначения, на пересечении А107 и Симферопольского шоссе со стороны Сынковского с.о. и деревни Новгородово, возможна организация складского комплекса, хранение автотранспорта, размещение гаражей, производственная деятельность складские площадки, обслуживание железнодорожных и автомобильных перевозок и т.д.</p> <p>Так же есть в наличии и тоже продаются ещё 3 (три) смежных участка, площадью 4.3га, 2.2га, 2.3 га, возможно рассмотрение под длительную аренду одного или всех участков совместно.</p> <p>оперативный просмотр, готовы к обсуждению всех нюансов, Звоните - обо всём можно договориться!</p>	<p>Продаю землю промышленного назначения площадью 7 га расположенную по адресу Одинцово, цена 60 000 000 руб. Одинцово д. Симферопольское шоссе 31,20 км 7 га Сх с дальнейшим переводом под промышленные торговля производство коммерцию земельный участок, расположенный в территориальной зоне О-1 (многофункциональной общественно-деловой зоне), установленной для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли. Категория земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием для с/х производства общей площадью 70671 кв.м., с возможностью использования прилегающей территории к реке (порядка 10 000 кв.м.). Местонахождение: Московская область, г. Домодедово, д. Одинцово. (д. Ильинское). Удачное расположение земли в логистическом плане с выездом на асфальтированную дорогу, соединяющую федеральные трассы М4 с М2 в удаленности 2 км. и 4 км., а также в 2-х км. от А-107 (ЦКАТ). На участке имеются технические условия на электроснабжение (подстанция с возможностью увеличения электрических мощностей до 1 МГ.вт. (1000 кВт.), снабжение водой из зарезервированной скважины на участке, с возможностью присоединения к сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения, а также газификации. Магистральная линия газа проходит на удалении 100 м. от участка с двух сторон. Существующие ограничения (обременения) на земельный участок не зарегистрированы. В равной удаленности от участка находятся 2 крупных торговых центра - МЕТРО (4 км)</p>	<p>Бережки на 1-ой линии Симферопольского шоссе 5.8 га промышленные целевое: размещение производственных и административных зданий, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства. Вид права - собственность. А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству: промышленно-производственных компаний, 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 выполнения работ и соблюдение сроков, установленных в договоре.</p>

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог № 11
		<p>свободные мощности до 150 кВт;</p> <p>соседние участки газифицированы.</p> <p>Юридическая информация:</p> <p>собственник - физическое лицо;</p> <p>продажа без НДС;</p> <p>ГПЗУ на руках;</p> <p>документы готовы к сделке</p> <p>Возможна рассрочка - условия обсуждаются индивидуально.</p> <p>Участок подходит для коммерческого, производственного и сельскохозяйственного использования.</p>			<p>и КЭМП (2 км).</p> <p>" А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству : промышленно - производственных компаний, 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 выполнения работ и соблюдение сроков, установленных в договоре.</p> <p>По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram , WhatsApp, Viber часто бываю за границей!"</p>	
Источник	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_579_sot._promnaznacheniya_2_424007841	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._promnaznacheniya_7888442373?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJVallNPbEtVdnZqTURFakkwIj9Hh9-CD8AAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/322152313/?mlSearchSessionGuid=ab0f579aeeb76ccdfefba265cf7fa38f	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/323785379/?mlSearchSessionGuid=ab0f579aeeb76ccdfefba265cf7fa38f	https://move.ru/objects/odincovo_6844641586/	https://move.ru/objects/podolsk_territoriya_jsk_berejki_6844262635/
Цена за 1 сот, рублей	1 300 539	217 308	154 412	187 500	85 714,00	112 068,97
Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 59 740,00 до 1 300 539 рублей						

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

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

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1	1,00	1,97	2,93	3,89	4,83	5,78	6,72	7,66	8,59	9,53	10,46	11,39	12,32	13,25	14,17	15,10	16,02	16,94	17,86	18,78	19,70	20,62	21,53	22,45
	2	0,51	1,00	1,49	1,97	2,45	2,93	3,41	3,89	4,36	4,83	5,31	5,78	6,25	6,72	7,19	7,66	8,13	8,59	9,06	9,53	9,99	10,46	10,93	11,39
	3	0,34	0,67	1,00	1,33	1,65	1,97	2,29	2,61	2,93	3,25	3,57	3,89	4,20	4,52	4,83	5,15	5,46	5,78	6,09	6,41	6,72	7,03	7,35	7,66
	4	0,26	0,51	0,75	1,00	1,24	1,49	1,73	1,97	2,21	2,45	2,69	2,93	3,17	3,41	3,65	3,89	4,12	4,36	4,60	4,83	5,07	5,31	5,54	5,78
	5	0,21	0,41	0,61	0,80	1,00	1,20	1,39	1,58	1,78	1,97	2,16	2,36	2,55	2,74	2,93	3,12	3,31	3,50	3,69	3,89	4,08	4,27	4,45	4,64
	6	0,17	0,34	0,51	0,67	0,84	1,00	1,16	1,33	1,49	1,65	1,81	1,97	2,13	2,29	2,45	2,61	2,77	2,93	3,09	3,25	3,41	3,57	3,73	3,89
	7	0,15	0,29	0,44	0,58	0,72	0,86	1,00	1,14	1,28	1,42	1,56	1,69	1,83	1,97	2,11	2,25	2,38	2,52	2,66	2,79	2,93	3,07	3,20	3,34
	8	0,13	0,26	0,38	0,51	0,63	0,75	0,88	1,00	1,12	1,24	1,37	1,49	1,61	1,73	1,85	1,97	2,09	2,21	2,33	2,45	2,57	2,69	2,81	2,93
	9	0,12	0,23	0,34	0,45	0,56	0,67	0,78	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33	1,43	1,54	1,65	1,76	1,86	1,97	2,08	2,19	2,29	2,40	2,51	2,61
	10	0,10	0,21	0,31	0,41	0,51	0,61	0,71	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29	1,39	1,49	1,58	1,68	1,78	1,87	1,97	2,07	2,16	2,26	2,36
	11	0,10	0,19	0,28	0,37	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,35	1,44	1,53	1,62	1,71	1,80	1,88	1,97	2,06	2,15
	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	1,18	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	0,13	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 (рекреац.)	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 = 447 580*(Расстояние от центра) ^{-1,886}	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 = 473в258*(Расстояние от центра) ^{-0,979}	0,87	0,93	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстояние от центра) ^{-0,936}	0,63	0,80	руб./кв. м	км	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 69 444*(Расстояние от центра) ^{-0,854}	0,93	0,96	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 49 620 *(Расстояние от центра) ^{-0,78}	0,86	0,93	руб./кв. м	км	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) ^{-1,417}	0,85	0,92	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	Московская область						
	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) ^{-1,052}	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. Ценам 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 источнику: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2025 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Электроснабжение земельного участка	0,11
5	Газоснабжение земельного участка	0,11
6	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,08

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,40
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Электроснабжение земельного участка	0,10
5	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,08
6	Газоснабжение земельного участка	0,08
7	Инженерно-геологические условия	0,08

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
3	Передаваемые имущественные права	0,11
4	Электроснабжение земельного участка	0,09
5	Расположение относительно автомагистралей	0,09
6	Газоснабжение земельного участка	0,07
7	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,06
8	Наличие свободного подъезда	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,06
11	Асфальтирование участка	0,04

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Расположение относительно красной линии	0,14
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Электроснабжение земельного участка	0,08
6	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,07
7	Газоснабжение земельного участка	0,07

Так же данные: Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред. Лейфера Л.А.;

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,26
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
3	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров - животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки	0,17
4	Агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия)	0,17
5	Передаваемые имущественные права	0,13
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,10

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под многолетние насаждения.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,24
2	Агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия)	0,24
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие орошения	0,10
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,10

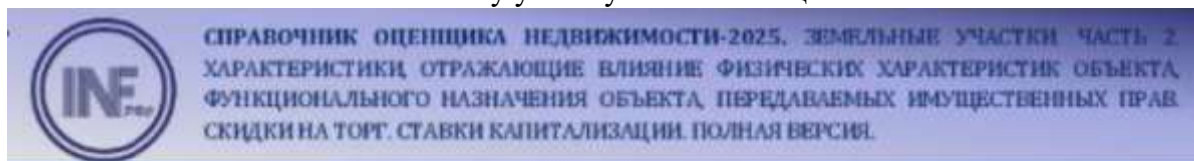
Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки, классифицируемые как залежь.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,30
2	Степень заброшенности	0,30
3	Передаваемые имущественные права	0,20
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,20

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 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

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	1,56	1,77	1,92						
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
	200-300	0,58	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,42	1,74		
	1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49	1,71
	2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22	1,39
	5-10		0,67	0,82	1,00	1,15
	>10		0,59	0,72	0,87	1,00

Таблица 84. 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	1,34	1,61	1,85							
50-100	0,75	1,00	1,20	1,38	1,50	1,80	1,71	1,70	1,84	1,92	1,98
100-200	0,62	0,83	1,00	1,15	1,25	1,33	1,42	1,49	1,53	1,60	1,64
200-300	0,54	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,23	1,29	1,33	1,39	1,43
300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,22	1,28	1,31
400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23
500-600		0,59	0,70	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,08	1,13	1,16
600-700		0,56	0,67	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,03	1,08	1,11
700-800		0,54	0,65	0,75	0,82	0,87	0,93	0,97	1,00	1,05	1,07
800-900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03
>900		0,51	0,61	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00

Таблица 85. 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	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78
10-30	0,80	1,00	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
30-50	0,72	0,83	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03
>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00

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

Таблица 86. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам⁴⁰.

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	1,30	1,52	1,70	1,82	1,93					
50-100	0,77	1,00	1,16	1,30	1,40	1,48	1,54	1,60	1,64	1,68	1,71
100-200	0,66	0,85	1,00	1,12	1,20	1,27	1,32	1,37	1,41	1,44	1,47
200-300	0,59	0,77	0,89	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,26	1,29	1,32
300-400	0,55	0,72	0,83	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,23
400-500	0,52	0,68	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16
500-600	0,50	0,65	0,76	0,85	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
600-700		0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800		0,61	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
800-900		0,60	0,69	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,58	0,66	0,75	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00

Таблица 87. 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	1,28	1,55	1,83	2,00
1-2,5	0,75	1,00	1,21	1,43	1,58
2,5-5	0,65	0,83	1,00	1,18	1,29
5-10	0,55	0,70	0,85	1,00	1,09
>10	0,50	0,64	0,77	0,92	1,00



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ!

Таблица 88. 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	1,34	1,60	1,81	1,96							
50-100	0,75	1,00	1,19	1,35	1,48	1,57	1,63	1,71	1,75	1,83	1,87	
100-200	0,63	0,84	1,00	1,14	1,24	1,32	1,37	1,43	1,47	1,53	1,57	
200-300	0,55	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,35	1,39	
300-400	0,51	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,24	1,27	
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,17	1,20	
500-600		0,61	0,73	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,12	1,15	
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10	
700-800		0,57	0,68	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,07	
800-900		0,55	0,65	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	1,00	1,03	
>900		0,53	0,64	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,98	1,00	

Таблица 89. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под жилищную 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	1,35	1,56	1,69	1,79	1,88	1,94			
10-30	0,74	1,00	1,15	1,25	1,33	1,39	1,44	1,49	1,52	1,57
30-50	0,64	0,87	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,29	1,32	1,36
50-70	0,59	0,80	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,21	1,26
70-90	0,56	0,75	0,87	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,14	1,18
90-110	0,53	0,72	0,83	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09	1,13
110-130	0,51	0,69	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09
130-150	0,50	0,67	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,02	1,06
150-170		0,66	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,04
>170		0,64	0,73	0,80	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00



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

Таблица 90. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки по всем сегментам⁴¹.

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	1,43	1,79								
	50-100	0,70	1,00	1,25	1,48	1,65	1,79	1,91				
	100-200	0,56	0,80	1,00	1,18	1,32	1,43	1,52	1,61	1,68	1,75	1,82
	200-300		0,68	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,43	1,49	1,54
	300-400		0,61	0,76	0,90	1,00	1,08	1,16	1,22	1,28	1,33	1,38
	400-500		0,56	0,70	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,27
	500-600		0,52	0,66	0,77	0,86	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19
	600-700		0,50	0,62	0,73	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13
	700-800			0,59	0,70	0,78	0,86	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	800-900			0,57	0,67	0,75	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
	>900			0,55	0,65	0,72	0,78	0,84	0,88	0,93	0,96	1,00

Таблица 91. 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	1,45	1,81		
	1-2,5	0,69	1,00	1,25	1,53	1,77
	2,5-5	0,55	0,80	1,00	1,23	1,42
	5-10		0,66	0,82	1,00	1,16
	>10		0,57	0,71	0,88	1,00

Таблица 92. 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	1,40	1,73							
	50-100	0,71	1,00	1,23	1,44	1,58	1,69	1,81	1,91	1,97	
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,28	1,37	1,47	1,55	1,60	1,68
	200-300	0,50	0,69	0,86	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,37	1,44
	300-400		0,63	0,78	0,91	1,00	1,07	1,15	1,21	1,25	1,32
	400-500		0,59	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,17	1,23
	500-600		0,55	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00	1,06	1,09	1,14
	600-700		0,52	0,65	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,09
	700-800		0,51	0,63	0,73	0,80	0,86	0,92	0,97	1,00	1,05
	800-900			0,60	0,69	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	1,00
	>900			0,58	0,67	0,74	0,79	0,85	0,89	0,92	0,97

Таблица 93. 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	1,58	1,98							
	10-30	0,83	1,00	1,25	1,42	1,56	1,69	1,78	1,89	1,95	
	30-50	0,50	0,80	1,00	1,14	1,25	1,35	1,42	1,51	1,56	1,65
	50-70		0,70	0,88	1,00	1,10	1,18	1,25	1,33	1,37	1,45
	70-90		0,64	0,80	0,91	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25	1,32
	90-110		0,59	0,74	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16	1,23
	110-130		0,56	0,70	0,80	0,88	0,95	1,00	1,06	1,09	1,16
	130-150		0,53	0,66	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,04	1,10
	150-170		0,51	0,64	0,73	0,80	0,88	0,91	0,97	1,00	1,06
	>170			0,61	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,94	1,00



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. 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 более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург)

Таблица 94. 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 во всем сегментах ⁴².

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	1,64	1,88							
	50-100	0,74	1,00	1,21	1,38	1,50	1,80	1,88	1,78	1,81	1,87	1,92
	100-200	0,61	0,83	1,00	1,14	1,24	1,33	1,39	1,45	1,49	1,55	1,59
	200-300	0,53	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
	300-400		0,66	0,80	0,92	1,00	1,07	1,12	1,17	1,20	1,24	1,28
	400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13	1,17	1,20
	500-600		0,59	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,07	1,11	1,14
	600-700		0,57	0,69	0,79	0,86	0,93	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09
	700-800		0,55	0,67	0,77	0,83	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,06
	800-900		0,53	0,65	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,03
	>900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 95. 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 под промышленную застройку.

Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,29	1,54	1,82	
	1-2,5	0,78	1,00	1,20	1,42	1,57
	2,5-5	0,65	0,83	1,00	1,18	1,31
	5-10	0,55	0,71	0,85	1,00	1,11
	>10	0,50	0,64	0,78	0,90	1,00

Таблица 96. 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 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
<50	1,00	1,49	1,90								
50-100	0,67	1,00	1,27	1,51	1,65	1,82	1,93				
100-200	0,53	0,78	1,00	1,19	1,32	1,43	1,51	1,60	1,66	1,72	1,78
200-300		0,66	0,84	1,00	1,11	1,20	1,27	1,35	1,40	1,45	1,50
300-400		0,60	0,76	0,90	1,00	1,08	1,15	1,22	1,26	1,31	1,35
400-500		0,55	0,70	0,83	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600		0,52	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14	1,18
600-700			0,62	0,74	0,82	0,89	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11
700-800			0,60	0,71	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900			0,58	0,69	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900			0,56	0,67	0,74	0,80	0,85	0,90	0,93	0,97	1,00

Таблица 97. 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 под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,19	1,30	1,37	1,43	1,47	1,50	1,53	1,56	1,59
10-30	0,84	1,00	1,09	1,15	1,19	1,23	1,26	1,28	1,30	1,33
30-50	0,77	0,92	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,17	1,19	1,22
50-70	0,73	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,16
70-90	0,70	0,84	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11
90-110	0,68	0,81	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08
110-130	0,67	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06
130-150	0,65	0,78	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
150-170	0,64	0,77	0,84	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
>170	0,63	0,75	0,82	0,87	0,90	0,92	0,95	0,96	0,98	1,00

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

Таблица 98. 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
<10	1,00	1,31	1,49	1,63	1,71	1,80	1,86	1,90	1,97	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,25	1,31	1,37	1,42	1,45	1,51	1,54
30-50	0,67	0,88	1,00	1,09	1,15	1,20	1,25	1,27	1,32	1,35
50-70	0,61	0,80	0,92	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,21	1,24
70-90	0,58	0,76	0,87	0,95	1,00	1,05	1,09	1,11	1,15	1,18
90-110	0,56	0,73	0,83	0,91	0,95	1,00	1,04	1,06	1,10	1,12
110-130	0,54	0,70	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,02	1,06	1,08
130-150	0,53	0,69	0,79	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00	1,03	1,06
150-170	0,51	0,66	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
>170	0,50	0,65	0,74	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00



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

Таблица 99. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам.

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	1,46	1,82								
50-100	0,68	1,00	1,24	1,42	1,57	1,68	1,77	1,85	1,91	1,96	
100-200	0,55	0,81	1,00	1,14	1,26	1,35	1,42	1,49	1,54	1,58	1,62
200-300		0,70	0,87	1,00	1,10	1,18	1,24	1,30	1,34	1,38	1,42
300-400		0,64	0,79	0,91	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,25	1,29
400-500		0,60	0,74	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
500-600		0,57	0,70	0,80	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
600-700		0,54	0,67	0,77	0,85	0,91	0,95	1,00	1,03	1,06	1,09
700-800		0,52	0,65	0,74	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,51	0,63	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,50	0,62	0,70	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,97	1,00

Таблица 100. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,32	1,61	1,91	
1-2,5	0,76	1,00	1,22	1,45	1,60
2,5-5	0,62	0,82	1,00	1,19	1,31
5-10	0,52	0,69	0,84	1,00	1,10
>10		0,63	0,77	0,91	1,00

Таблица 101. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. 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
<50	1,00	1,30	1,51	1,70	1,83	1,94					
50-100	0,77	1,00	1,17	1,31	1,41	1,50	1,58	1,63	1,69	1,74	1,78
100-200	0,66	0,86	1,00	1,13	1,21	1,28	1,36	1,40	1,45	1,49	1,53
200-300	0,59	0,76	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,24	1,29	1,32	1,36
300-400	0,55	0,71	0,82	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23	1,26
400-500	0,52	0,67	0,78	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19
500-600		0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12
600-700		0,61	0,72	0,81	0,87	0,92	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09
700-800		0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,94	0,96	1,00	1,02	1,05
800-900		0,58	0,67	0,76	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

Таблица 103. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,33	1,58	1,84	
1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,39	1,58
2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17	1,31
5-10	0,54	0,72	0,86	1,00	1,12
>10		0,64	0,76	0,89	1,00

Таблица 104. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. 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
<50	1,00	1,45	1,81								
50-100	0,69	1,00	1,25	1,47	1,64	1,78	1,88	1,99			
100-200	0,55	0,80	1,00	1,18	1,32	1,42	1,51	1,59	1,68	1,74	1,80
200-300		0,68	0,85	1,00	1,12	1,21	1,28	1,35	1,43	1,48	1,53
300-400		0,61	0,76	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,28	1,32	1,36
400-500		0,56	0,70	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,22	1,26
500-600		0,53	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	1,16	1,19
600-700		0,50	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09	1,13
700-800			0,58	0,70	0,78	0,85	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07
800-900			0,57	0,68	0,76	0,82	0,87	0,91	0,97	1,00	1,03
>900			0,56	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00



Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, курортные регионы

Таблица 105. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по курортным регионам. Земельные участки по всем сегментам⁴⁵.

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	1,61	1,92								
	50-100	0,62	1,00	1,20	1,33	1,41	1,49	1,52	1,57	1,61	1,64	1,67
	100-200	0,52	0,84	1,00	1,12	1,18	1,24	1,27	1,32	1,34	1,37	1,39
	200-300		0,75	0,90	1,00	1,06	1,12	1,14	1,18	1,20	1,23	1,25
	300-400		0,71	0,85	0,95	1,00	1,06	1,08	1,12	1,14	1,16	1,18
	400-500		0,67	0,80	0,90	0,95	1,00	1,02	1,06	1,08	1,10	1,12
	500-600		0,66	0,79	0,88	0,93	0,98	1,00	1,04	1,06	1,08	1,10
	600-700		0,63	0,76	0,85	0,90	0,95	0,96	1,00	1,02	1,04	1,06
	700-800		0,62	0,75	0,83	0,88	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900		0,61	0,73	0,82	0,86	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	>900		0,60	0,72	0,80	0,85	0,89	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 106. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по курортным регионам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог					
	1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,64	1,97	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,44	1,64
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,20	1,36
	5-10	0,51	0,69	0,83	1,00	1,14
	>10		0,61	0,73	0,88	1,00

Таблица 107. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по курортным регионам. 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	1,48	1,86							
	50-100	0,68	1,00	1,26	1,51	1,70	1,84	1,99			
	100-200	0,54	0,80	1,00	1,20	1,35	1,47	1,59	1,69	1,75	1,81
	200-300		0,66	0,83	1,00	1,13	1,22	1,32	1,40	1,46	1,51
	300-400		0,59	0,74	0,89	1,00	1,08	1,17	1,25	1,29	1,34
	400-500		0,54	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,15	1,19	1,24
	500-600		0,50	0,63	0,76	0,85	0,92	1,00	1,06	1,10	1,14
	600-700			0,59	0,71	0,80	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08
	700-800			0,57	0,69	0,77	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04
	800-900			0,55	0,66	0,75	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00
	>900			0,53	0,64	0,72	0,78	0,85	0,90	0,93	0,97

Таблица 108. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по курортным регионам. 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	1,05	1,08	1,12	1,13	1,15	1,16	1,16	1,17	1,18
10-30	0,95	1,00	1,02	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13
30-50	0,93	0,95	1,00	1,04	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10
50-70	0,89	0,94	0,96	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,05
70-90	0,88	0,93	0,95	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,03	1,04
90-110	0,87	0,92	0,94	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,03
110-130	0,86	0,91	0,93	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02
130-150	0,86	0,90	0,93	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02
150-170	0,85	0,90	0,92	0,96	0,97	0,98	0,99	0,99	1,00	1,01
>170	0,85	0,89	0,91	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.



Матрицы коэффициентов

Таблица 45. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га	аналог				
	<10	10-30	30-100	100-1000	>1000
объект оценки <10	1,00	1,08	1,17	1,36	1,45
10-30	0,93	1,00	1,08	1,26	1,34
30-100	0,85	0,92	1,00	1,16	1,24
100-1000	0,74	0,79	0,86	1,00	1,07
>1000	0,69	0,74	0,81	0,94	1,00

Таблица 46. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под кормовые угодья от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га	аналог		
	<10	10-30	>30
объект оценки <10	1,00	1,11	1,23
10-30	0,90	1,00	1,11
>30	0,82	0,90	1,00

Таблица 47. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под многолетние насаждения от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га	аналог		
	<0,5	0,5-5	>5
объект оценки <0,5	1,00	1,12	1,17
0,5-5	0,90	1,00	1,05
>5	0,86	0,96	1,00



Таблица 48. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков, классифицируемых как залежь, от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	1,00	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	1,00	1,14
	>100	0,74	0,81	0,88	1,00

Источник: *Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. 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 перекви	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 перекви	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%	МО.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...15%	МО.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...16%	МО.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...11%	МО.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...12%	МО.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...19%	МО.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	7...10%	МО.

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 353. 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	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9% - 14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8% - 12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0% - 18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5% - 12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6% - 17,9%

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

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

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

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

ВЫВОДЫ:

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.

Основываясь на анализе рынка недвижимости можно сделать следующий вывод: Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 59 740,00 до 1 300 539 рублей за сотку, в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет 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.

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 простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе 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

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

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

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

- ✓ анализ земельного участка как неосвоенного;
- ✓ анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их

развития.

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

Законодательная допустимость: предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании категория земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с разрешенным использованием Склад.

В соответствии с ч. 1,2 ст. 88 Земельного кодекса РФ:

1. Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для размещения промышленных, складских объектов, делового центра.

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для организации складов и производственной деятельности.

Земельный участок, возможно, использовать для размещения складов и производственной деятельности. Он не застроен и не благоустроен.

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

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

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

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

Таблица 4

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная допустимость	-	+	-
Физическая возможность	+	+	-
Экономическая целесообразность	-	+	-
Максимальная эффективность	+	+	-
Итого	2	4	0

Выводы:

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

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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 5

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	30 000 000	44 999 999	10 500 000
Площадь земельных Участков общая, кв. м	1) 12 884 +/- 40 кв. м.	20 000	24 000	6 800
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	1 500	1 875	1 544,12
Дата предложения	март 2026 года	март 2026 года	март 2026 года	март 2026 года
Местоположение	Московская область, Городской округ Подольск, д Сертякино, Российская Федерация, городской округ Подольск	Московская область, Домодедово городской округ, Ярлыково деревня	Московская область, Подольск городской округ, Новогородово деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Сырьево деревня, 176
Ближайший населенный пункт	Подольск	Домодедово	Подольск	Домодедово
Удаленность от МКАДа, км.	38	40	31	45
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – склад, производственная деятельность	можно использовать под заправки, автосервисы, автомойки, под коммерцию, магазины, склады, офисы, гостиницы	возможна организация складского комплекса , хранение автотранспорта , размещение гаражей , производственная деятельность складские площадки, обслуживание железнодорожных и автомобильных перевозок и т.д	магазины 4.4; объекты дорожного сервиса 4.9.1; ремонт автомобилей 4.9.1.4; стоянка транспортных средств 4.9.2; производственная деятельность 6.0; фармацевтическая промышленность 6.3.1; пищевая промышленность 6.4; склад 6.9 и др.
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	По границе с возможностью	По границе с	По границе с

	подключений	подключений	возможностью подключений	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://www.cian.ru/sale/commercial/228755182/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/323785379/?mlSearchSessionGuid=ab0f579aeeb76ccdfefba265cf7fa38f	https://www.cian.ru/sale/commercial/322152313/?mlSearchSessionGuid=ab0f579aeeb76ccdfefba265cf7fa38f

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м. земельного участка общей площадью 12 884 +/- 40 кв. м.

Таблица 6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		30 000 000	44 999 999	10 500 000
Источник информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/228755182/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/323785379/?mlSearchSessionGuid=ab0f579aeeb76ccdfefba265cf7fa38f	https://www.cian.ru/sale/commercial/322152313/?mlSearchSessionGuid=ab0f579aeeb76ccdfefba265cf7fa38f
Единица сравнения	Кв.м.				
Цена предложения	руб		30 000 000	44 999 999	10 500 000
Общая площадь, сот.	Кв.м	12 884 +/- 40	20 000	24 000	6 800
Цена за ед. площади	руб/кв.м.		1 500	1 875	1 544,12
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		1 500	1 875	1 544,12
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 500	1 875	1 544,12
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 348,50	1 685,63	1 388,16
Дата продажи (дата оценки)		март 2026 года	март 2026 года	март 2026 года	март 2026 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 348,50	1 685,63	1 388,16
Местоположение		Московская область, Городской округ Подольск, д Сертякино, Российская Федерация, городской округ Подольск	Московская область, Домодедово городской округ, Ярлыково деревня	Московская область, Подольск городской округ, Новогородово деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Сырьево деревня, 176
Ближайший город		Подольск	Домодедово	Подольск	Домодедово
Корректировка	%		+3,09%	0%	+3,09%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 390,17	1 685,63	1 431,06
Удаленность от МКАД		38	40	31	45
Корректировка	%		0%	0%	+11%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 390,17	1 685,63	1 588,47
Физические характеристики					
Общая площадь,	Кв.м	12 884 +/- 40	20 000	24 000	6 800
Корректировка	%		10,16%	14,67%	-13,12%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 531,41	1 932,91	1 380,07
Назначение		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – склад, производственная деятельность	можно использовать под заправки, автосервисы, автомойки, под коммерцию, магазины, склады, офисы, гостиницы	возможна организация складского комплекса , хранение автотранспорта , размещение гаражей , производственная деятельность складские площадки, обслуживание железнодорожных и автомобильных перевозок и т.д	магазины 4.4; объекты дорожного сервиса 4.9.1; ремонт автомобилей 4.9.1.4; стоянка транспортных средств 4.9.2; производственная деятельность 6.0; фармацевтическая промышленность 6.3.1; пищевая промышленность 6.4; склад 6.9 и др.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 531,41	1 932,91	1 380,07
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	электричество	по границе
Корректировка	%		0%	-15%	0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 531,41	1 642,97	1 380,07
На организацию Зон общего пользования подъездных дорог (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/кв.м		1 531,41	1 642,97	1 380,07

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Количество корректировок			3	3	4
1/ n			0,333333	0,333333	0,25
Сумма (1/ n)			0,916667		
Весовые коэффициенты			0,363636	0,363636	0,272727
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		1 542,73		

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 Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.373.

Значение скидки на торг по городам

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 353. 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	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%

Объект оценки предназначен под индустриальную застройку.

Корректировка принята равной среднему значению под индустриальную застройку назначение: -10,1%

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в марте 2026 года.

Объект оценки в марте 2026 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 2026 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 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_2025

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:

$$K_{инг} = I_{оо} \div I_{оа}, \text{ где}$$

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

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

$I_{оа}$ – индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

Таблица 1

Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ)

Алфавитный указатель	Наименование города	Индекс города
А	Апрелевка	1.04
	Балашиха	1.03
В	Большие Вязёмы	0.92
	Бронницы	0.70
	Ватутинки	1.27
	Видное	1.32
	Внуково	1.19
	Волоколамск	0.60
Г	Воскресенск	0.62
	Голицыно	1.18
	Голицыно	0.92
Д	Дедовск	1.02
	Дзержинский	1.13
	Дмитров	0.75
	Долгопрудный	1.44
	Домодедово	0.97
	П	Павловская Слобода
Павловский Посад		0.65
Пересвет		0.68
Подольск		1.00

Таблица 7 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Московская область, Городской округ Подольск, д Сертякино, Российская Федерация, городской округ Подольск	Московская область, Домодедово городской округ, Ярлыково деревня	Московская область, Подольск городской округ, Новогородово деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Сырьево деревня, 176
Ближайший город	Подольск	Домодедово	Подольск	Домодедово
Индекс города	1	0,97	1	0,97
Корректировка		+3,09%	0%	+3,09%

Удаленность от МКАДа



» Расстояние от МКАД

Расчет расстояния от МКАД

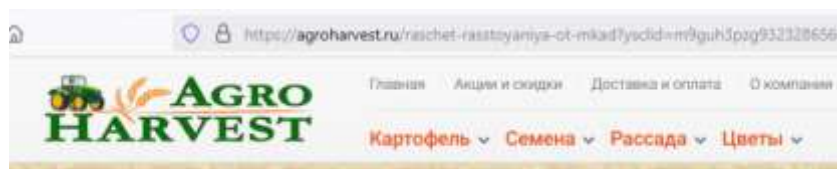
Введите адрес и нажмите кнопку рассчитать

Адрес:

г. округ Подольск, д. Сертякино, Российская Федерация, городской округ Подольск

Рассчитать

До МКАД: 38 км



» Расстояние от МКАД

Расчет расстояния от МКАД

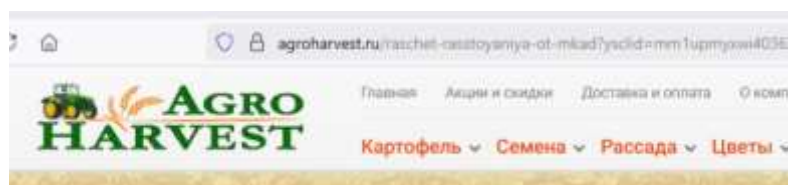
Введите адрес и нажмите кнопку рассчитать

Адрес:

Московская область, Домодедово городской округ, Ярлыково деревня

Рассчитать

До МКАД: 40 км



» Расстояние от МКАД

Расчет расстояния от МКАД

Введите адрес и нажмите кнопку рассчитать

Адрес:

Московская область, Подольск городской округ, Новоградово деревня

Рассчитать

До МКАД: 31 км

аgroharvest.ru/raschet-rasstoyniya-ot-mkad?uscid=men1urmyuw403631787

Главная | Услуги и скидки | Доставка и оплата | О компании

Картофель | Семена | Рассада | Цветы

» Расстояние от МКАД

Расчет расстояния от МКАД

Введите адрес и нажмите кнопку рассчитать

Адрес:

Московская обл., г.о. Домодедово, д. Сырьево, 175

Рассчитать

До МКАД 45 км

Таблица 8 корректировка на удаленность от МКАДа

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАДа, км.	38	40	31	45
Коэффициент	1	1	1	1,11
Корректировка		0%	0%	+11%

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для удельных цен земельных участков, расположенных в Московской области:

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,59	1,98							
10-20	0,63	1,00	1,24	1,42	1,58	1,72	1,84	1,95		
20 - 30	0,51	0,81	1,00	1,14	1,27	1,38	1,48	1,57	1,66	1,74
30 - 40		0,70	0,87	1,00	1,11	1,21	1,30	1,38	1,45	1,52
40 - 50		0,63	0,79	0,90	1,00	1,09	1,17	1,24	1,30	1,37
50 - 60		0,58	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,26
60 - 70		0,54	0,67	0,77	0,86	0,96	1,00	1,06	1,12	1,17
70 - 80		0,51	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
80 - 90			0,60	0,69	0,77	0,85	0,89	0,95	1,00	1,05
>90			0,58	0,68	0,75	0,80	0,85	0,91	0,95	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.185

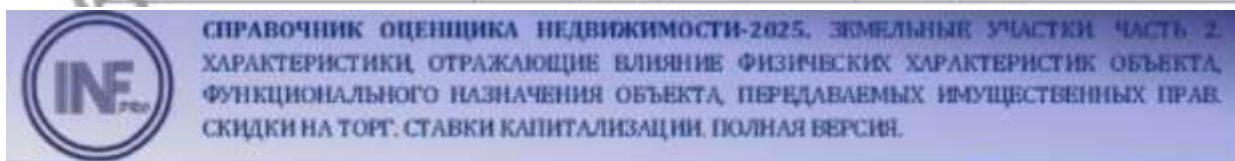
Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.148

Таблица 60. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (га)¹².

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 0,87x^{0,22}$	$y = 0,84x^{-0,25}$
Расширенный интервал		
	$y = 0,81x^{-0,29}$	$y = 0,92x^{0,17}$



Земельные участки под индустриальную застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

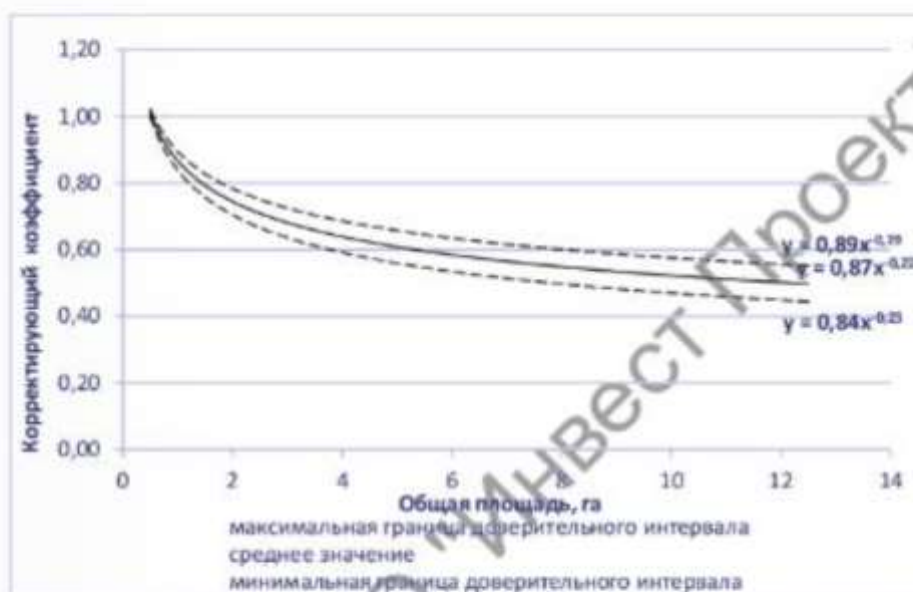


Рис. 24. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Доверительный интервал.

$$Y = 0,87x^{(-0,22)}$$

Корректировка равняется $(C_a/C_o - 1) * 100\%$

Таблица 9 Корректировка для земельного участка на общую площадь.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	12 884 +/- 40	20 000	24 000	6 800
Коэффициент	0,10847	0,09847	0,0946	0,12484
Корректировка		10,16%	14,67%	-13,12%

Разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 7. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>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.</p> <p>Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.</p> <p>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.</p>	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1



Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			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).	
			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.	

Следует ввести корректировку на основании *Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки*



Матрицы коэффициентов

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних 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	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00

Корректировка равна 0%

Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с объектов-аналогом №2. Корректировка производилась на основании по данным «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки Часть 2 Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидка на торг, ставки капитализации, Полная версия под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.(стр.306).



Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для удельных цен земельных участков, усредненные по городам России

Таблица 303. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России⁴⁶.

Коммуникации	аналог											
	Отсутствуют	Э	Г	В	К	ЭГ	ЭВ	ЭК	ГВ	ГК	ВК	ЭГВК
Отсутствуют	0%	-15%	-11%	-16%	-22%	-24%	-28%	-34%	-25%	-31%	-34%	-50%
Э	16%	0%	5%	-1%	-6%	-11%	-16%	-22%	-12%	-16%	-23%	-42%
Г	12%	-5%	0%	-5%	-10%	-15%	-20%	-26%	-16%	-22%	-25%	-44%
В	19%	1%	6%	0%	-4%	-10%	-15%	-21%	-11%	-16%	-22%	-41%
К	26%	9%	14%	0%	0%	-3%	-8%	-15%	-4%	-11%	-16%	-36%
ЭГ	32%	12%	18%	11%	3%	0%	-5%	-13%	-1%	-8%	-13%	-34%
ЭВ	40%	19%	24%	16%	9%	6%	0%	-7%	5%	-3%	-8%	-31%
ЭК	51%	26%	35%	27%	18%	14%	8%	0%	13%	5%	-1%	-25%
ГВ	30%	15%	19%	12%	4%	1%	-5%	-12%	0%	-7%	-13%	-34%
ГК	35%	22%	28%	21%	12%	9%	3%	-5%	8%	0%	-5%	-26%
ВК	42%	30%	36%	26%	19%	15%	9%	1%	14%	6%	0%	-24%
ЭГВК	61%	71%	79%	70%	57%	52%	44%	33%	51%	40%	32%	0%

Таблица 10

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	электроснабжение	по границе
Коэффициент электричество	1	1	0,85	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	0,85	1
Корректировка		0%	-15%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_{\text{Э}} * K_{\text{В}} * K_{\text{К}} * K_{\text{Г}}$				

$$\text{Корректировка} = (C_a/C_{00} - 1) * 100\%$$

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: 19 720 000 рублей

В том числе:

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.
50:27:0020631:604	пос д Сертякино	12 884 +/- 40	1 530,70	19 721 538,80	19 720 000
Итого				19 721 538,80	19 720 000

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.

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

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка, ввиду того, что земельные участки используются для размещения на них зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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	19 720 000
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 иерархий¹. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 12

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 13:

Таблица 13

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

¹ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

	ситуации на дату оценки объекта				
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 рыночной 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

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельного участка сельскохозяйственного назначения, справедливая стоимость земельных участков составляет:

19 720 000

(Девятнадцать миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей, без учета НДС

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. 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 XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.
5. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО). С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
7. 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))
8. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования

объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)» от 14.04.2022 г.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

✓ в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

✓ существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

✓ отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

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

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

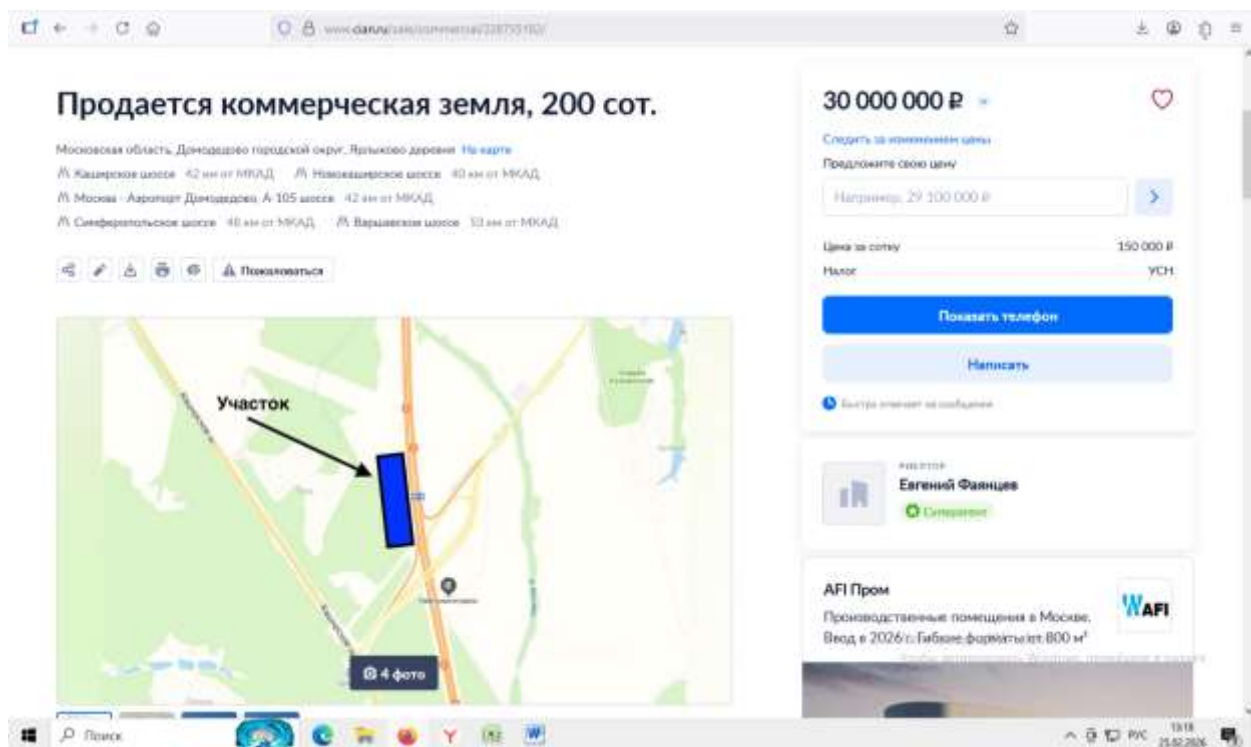
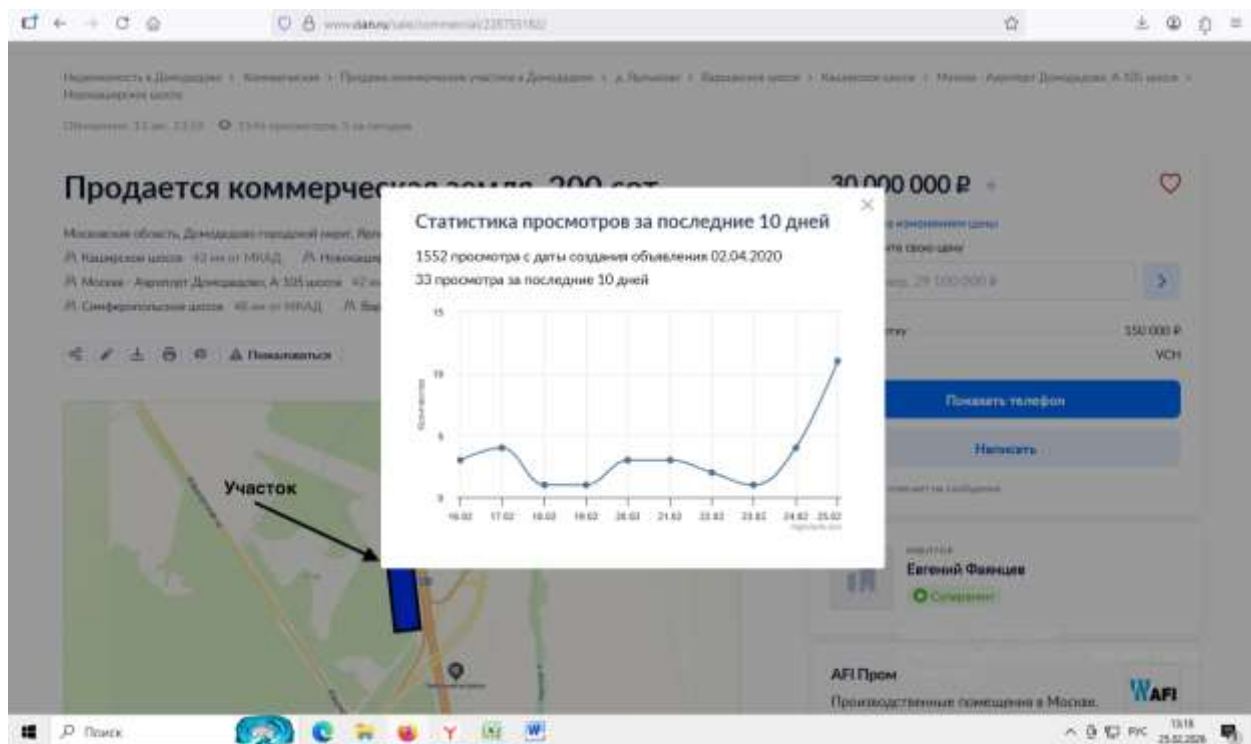
Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

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

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

✓

Приложение
Сканы страниц аналогов
Аналог 1



www.dalru.com/immobil/228755100/

4 фото

Площадь участка: 200 сот. Категория: Участок поселений

Продается земельный участок промышленного назначения 2га на трассе М4. Адрес: г. Домодедово, Каширское шоссе, 49 км от МКАД, рядом с с. Кузьминское. Эскизный земельный участок, расположен на первой линии трассы, по ходу движения в область. В соответствии с генеральным планом города Домодедово участок находится в многофункциональной зоне (можно использовать под заправки, автосервисы, автономки, под коммерцию, магазины, склады, офисы, гостиницы). Электричество и газ по границе участка (ожидем помощь в получении тех условий, в подведении коммуникаций и перевода участка в нужное назначение). Цена: 30 000 000 руб за сот, (150 000 руб сот).

Есть и другие участки и строения на продажу и в аренду. [Скрыть](#)

Напишите автору

Создать объявление | Контактный номер | Хочу посмотреть

30 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 100 000 Р

Цена за сотку: 150 000 Р

Налог: УСН

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ИНВЕТОР: Евгений Фалцеев

AFI Пром

Производственные помещения в Москве. Ввод в 2026 г. Гибкие форматы от 800 м². Активация Windows

Фотографии (4) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Коммерческая земля, 200 сот.

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 200 сот.

Категория: Участок поселений

Разрешенное использование: Обслуживание автотранспорта, можно изменить

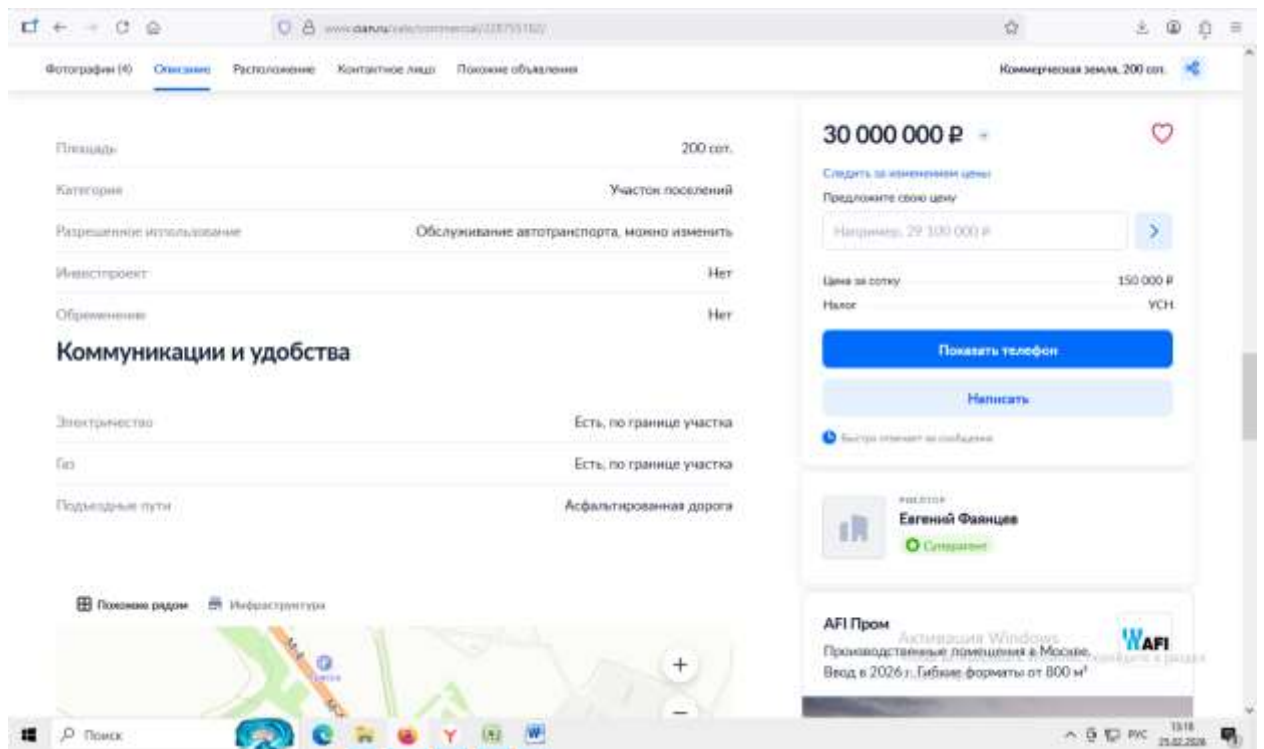
Инвестором: Нет

Обременение: Нет

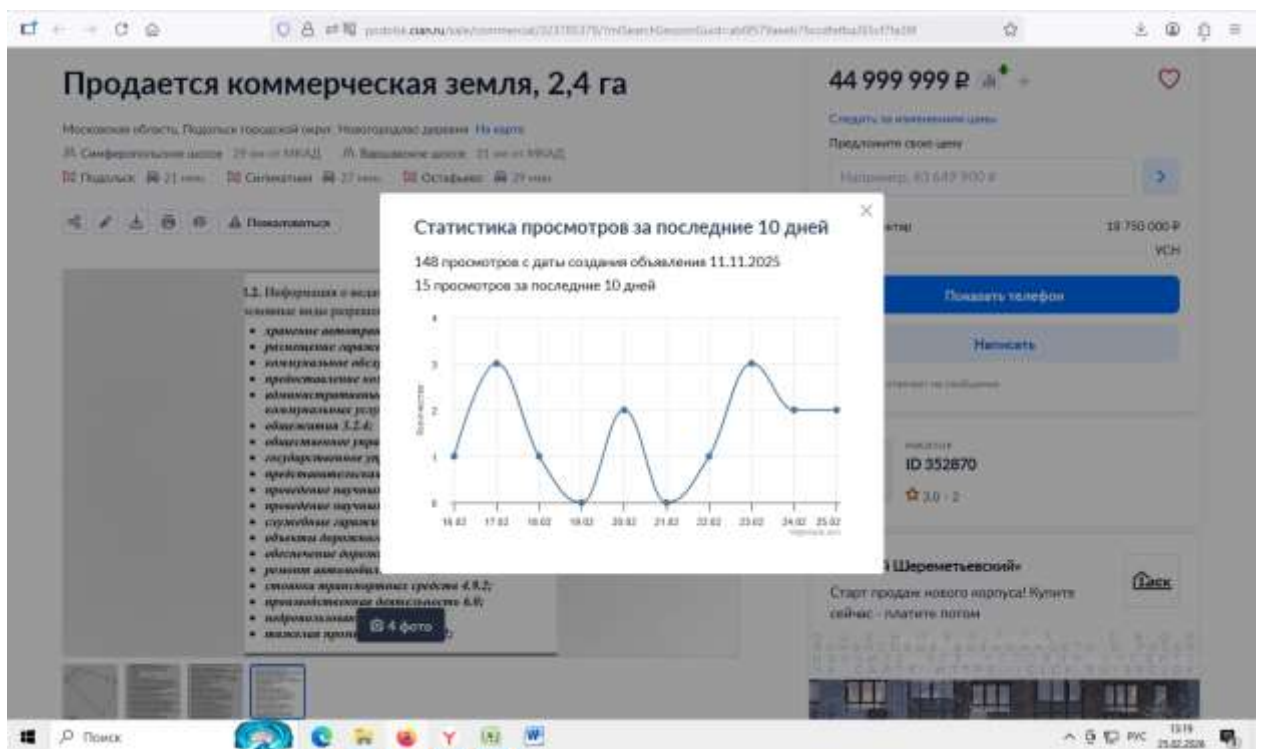
Коммуникации и удобства

Электричество: Есть, по границе участка

19:18 25.02.2024



Аналог 2



Коммерческая земля, 2,4 га

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	2,4 га
Разрешенное использование	Склады
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке

44 999 999 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 43 649 999 Р

Цена за гектар: 18 790 000 Р

Налог: УОН

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости ID 352870

3.0 - 2

ЖК «1-й Шереметьевский»
Старт продаж нового корпуса! Купите сейчас - платите потом.

Аналог 3

Продается коммерческая земля, 2,4 га

44 999 999 Р

223 просмотра с даты создания объявления 23.09.2025

21 просмотр за последние 10 дней

Статистика просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотры
16.02	2
17.02	3
18.02	1
19.02	3
20.02	4
21.02	0
22.02	2
23.02	1
24.02	2
25.02	3

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости A-Industrial

Продается коммерческая земля, 68 сот.

Московская область, Дзержинское городское округ, Сырьево деревня, 176 На карте
 М. Каширское шоссе 30 км от МКАД, М. Москва - Аэропорт Дзержинское, А-105 шоссе 45 км от МКАД

10 500 000 Р


Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 10 500 000 Р

Цена за сотку 154 412 Р
 Налог VCH

Показать телефон
 Написать

Агентство недвижимости
A-Industrial
 Суверенитет

Neteikin Tower
 Апартаменты бизнес-класса с премиальным обслуживанием от 11 млн Р. Скидки до 20% Активация Windows



6 фото

Поиск

Генплан участка 68 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения

Арт: 117546497 Продается земельный участок назначения 68 сот.

Возможно приобретение участка от 20 сот.

Объект расположен по адресу: М.о., с.о. Дзержинское, вблизи д. Сырьево. Расстояние до МКАД - 30 км., до ЦКАД - 10 км., выезд на Каширское и Новокаширское ш.

Стоимость земельного участка: 10,5 млн. руб.

Земля коммерческого назначения, зона МФ (Многофункциональная зона).

Основные ВРИ:
 магазины 4.4;
 объекты дорожного сервиса 4.9.1;
 ремонт автомобилей 4.9.1.4;
 стоянка транспортных средств 4.9.2;
 производственная деятельность 6.0;
 фармацевтическая промышленность 6.3.1;
 пищевая промышленность 6.4;

10 500 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 10 500 000 Р

Цена за сотку 154 412 Р
 Налог VCH

Показать телефон
 Написать

Агентство недвижимости
A-Industrial
 Суверенитет

Neteikin Tower
 Апартаменты бизнес-класса с премиальным обслуживанием от 11 млн Р. Скидки до 20% Активация Windows

www.dalld.ru/immobiliya/12213311/7m3wshf5eemGut-m40S7kxw7kxofh425d7kx8f

Фотографии (6) **Описание** Расположение Показать объявление Коммерческая земля, 68 сот.

склад 6.9 и др.

Коммуникации:
электричество - есть возможность подключения,
газ - есть возможность подключения.

Подробнее информации по телефону.
Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, оценка участка и др.

[Связаться](#)

Напишите автору

[Свяжитесь онлайн](#) [Кудрицкий номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

10 500 000 Р

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 10 185 000 Р

Цена за сотку 154 412 Р
Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Агентство недвижимости A-Industrial

NeteKin Tower
Апартаменты бизнес-класса с премиальным обслуживанием от 11 млн Р. Скидки до 20%

www.dalld.ru/immobiliya/12213311/7m3wshf5eemGut-m40S7kxw7kxofh425d7kx8f

Фотографии (6) **Описание** Расположение Показать объявление Коммерческая земля, 68 сот.

Тип сделки: **Свободная продажа**

Об объекте

Площадь: 68 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и много не сельхоз. назначения

Разрешенное использование: Склады

Инвестпроект: Нет

Обременение: Нет

[Показать ридми](#) [Инфраструктура](#)

10 500 000 Р

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 10 185 000 Р

Цена за сотку 154 412 Р
Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Агентство недвижимости A-Industrial

NeteKin Tower
Апартаменты бизнес-класса с премиальным обслуживанием от 11 млн Р. Скидки до 20%

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ







**ПОЛИС № 926/2025/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 № 926/2025/СП134/765 от 16 сентября 2025 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 2025 г. по «01» октября 2026 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 (бездействием) 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 трех 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»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


(подпись) М.П.
«16» сентября 2025г.

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


(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)



ПОЛИС № 684/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 684/2025/СП134/765 от 13.03.2025г. (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 2025 г. по «20» апреля 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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.</p> <p>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 является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <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 трех лет.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
 Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж
 Управление продаж по г. Москва ДЕМР БАОП

М.п.
 «13» марта 2025г.



(Дой М.В.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(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.

40-0748206-000001021 - 01-13-0-017

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
04.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020631/604	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:27-6/38 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования с данным авиационного назначения аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линии связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для акривного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальными органами Федерального агентства воздушного транспорта, и/или наименования: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: 6/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: 6/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ПН1-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: 6/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7262/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: 6/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экологической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Служба: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выпуска: 03.09.2025 в 16:16:20</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
04.09.2025г			
Кадастровый номер:		50.27.0020631.604	
		<p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.05.2025; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6/и выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ПН1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово", ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243</p> <p>выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродронная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № 6/и выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7262/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № 6/и выдан: Кадастровый инженер. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>	
Получатель выписки:		Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", 7718581523	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 509F03CE4A0384197F0E578E7E50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2014 по 28.10.2021</p>	инициалы, фамилия



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

Раздел 2. Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
04.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020631:604	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020631:604-50/155/2025-1 19.05.2025 14:25:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.05.2025 14:25:47	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020631:604-50/155/2025-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.05.2025 по 01.05.2027 с 28.05.2013 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", выданы 24.12.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000000101A020000071027988970 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2024 по 28.10.2025</p>	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
04.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020631:004	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ИФРВРС/И/А/02/ВМ/09/Р/02/Т/ВЕР/09 Юридика: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2027		инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
04.09.2025г.							
Кадастровый номер:				50:27:0020631:604			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начала	Номер точки конца	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	152°34'7"	169.02	-	50:27:0020631:603	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	248°40'5"	78.15	по границе линейного объекта, сведения о котором содержатся в ЕГРН	50:27:0020631:567	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	332°10'5"	160.25	-	50:27:0020631:605	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	62°13'9"	78.84	-	50:27:0020631:636	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
04.09.2025г.							
Кадастровый номер:			50:27:0020631:604				
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК-50, зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	424056.85	2185865.06	металлический штырь	0.1			
2	423906.82	2185942.9	металлический штырь	0.1			
3	423878.4	2185870.1	металлический штырь	0.1			
4	424020.12	2185795.3	металлический штырь	0.1			
1	424056.85	2185865.06	металлический штырь	0.1			

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru
172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

№ 26-08-25-2 от «28» августа 2025 г.

В филиал ППК «Роскадастр»
по Московской области

143026, Московская обл., Одинцовский р-н,
р.п. Нововановское, ул. Агрохимиков, д. 6

Г

Г

Декларация (Решение) собственника
о выборе вида разрешенного использования земельного участка

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», зарегистрированное Инспекцией ФНС № 46 г. Москвы за основным государственным регистрационным номером 1067746469658, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008294794 от 07.04.2006 г., ИНН 7718581523, КПП 693901001, являясь доверительным управляющим Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», руководствуясь Решениями Совета депутатов Городского округа Подольск Московской области от 25.01.2018 № 43/1 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) Городского округа Подольск Московской области», от 27.08.2020 № 78/3 «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) Городского округа Подольск Московской области», Постановлениями Администрации Городского округа Подольск от 20.08.2021 № 1113-П «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) Городского округа Подольск Московской области», от 18.09.2024 № 2948-П «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) Городского округа Подольск Московской области, применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами 50:27:0020631:566, 50:27:0020631:567, 50:27:0020631:568»

принимает решение в отношении земельного участка площадью 12884 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020631:604, расположенного по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Сертякино, относящегося к категории земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», запись регистрации № 50:27:0020631:604-50/155/2025-1 от 19.05.2025 г.,

выбрать вид разрешенного использования «Склад» относящийся к группе основных видов разрешенного использования территориальной зоны «П - производственная зона» в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Городского округа Подольск Московской области. В соответствии с ч. 4 Ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации указанный вид разрешенного использования выбран заявителем самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Генеральный директор



А. А. Мамаев



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru
172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

пгт. Селижарово

«30» апреля 2025 года

Решение

о разделе земельного участка

Обществом 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», «30» апреля 2025 года принято решение:

1. Разделить земельный участок общей площадью 405059 кв. м с кадастровым номером 50:27:0020631:582, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Городской округ Подольск, д. Сертякино, входящий в состав активов ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», на 45 (сорок пять) земельных участков, со следующими характеристиками:

- Земельный участок площадью 4 986 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У1;
- Земельный участок площадью 26 483 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У2;
- Земельный участок площадью 10 090 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У3;
- Земельный участок площадью 7 371 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У4;
- Земельный участок площадью 6 226 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У5;
- Земельный участок площадью 9 644 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У6;
- Земельный участок площадью 13 736 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У7;
- Земельный участок площадью 10 233 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У8;
- Земельный участок площадью 10 187 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У9;
- Земельный участок площадью 9 920 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У10;
- Земельный участок площадью 9 770 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У11;
- Земельный участок площадью 9 549 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У12;
- Земельный участок площадью 9 427 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У13;
- Земельный участок площадью 11 069 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У14;
- Земельный участок площадью 16 631 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У15;
- Земельный участок площадью 12 884 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У16;
- Земельный участок площадью 12 434 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У17;
- Земельный участок площадью 11 857 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У18;
- Земельный участок площадью 9 684 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У19;
- Земельный участок площадью 7 607 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У20;

- Земельный участок площадью 4 723 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У21;
- Земельный участок площадью 5 730 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У22;
- Земельный участок площадью 5 004 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У23;
- Земельный участок площадью 4 891 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У24;
- Земельный участок площадью 5 233 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У25;
- Земельный участок площадью 7 123 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У26;
- Земельный участок площадью 9 171 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У27;
- Земельный участок площадью 7 246 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У28;
- Земельный участок площадью 8 493 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У29;
- Земельный участок площадью 3 939 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У30;
- Земельный участок площадью 3 537 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У31;
- Земельный участок площадью 3 240 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У32;
- Земельный участок площадью 3 606 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У33;
- Земельный участок площадью 9 762 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У34;
- Земельный участок площадью 3 637 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У35;
- Земельный участок площадью 3 020 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У36;
- Земельный участок площадью 2 585 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У37;
- Земельный участок площадью 3 024 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У38;
- Земельный участок площадью 3 131 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У39;
- Земельный участок площадью 7 745 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У40;
- Земельный участок площадью 10 876 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У41;
- Земельный участок площадью 10 262 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У42;
- Земельный участок площадью 10 204 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У43;
- Земельный участок площадью 10 037 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У44;
- Земельный участок площадью 39 052 кв. м с условным номером 50:27:0020631:582:3У45;

2. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020631:582 обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением о регистрации права собственности на сорок пять образованных земельных участков и прекращении права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020631:582.

Приложение: План раздела земельного участка с каталогом координат на 1 листе

Генеральный директор



А. А. Мамаев

ПЛАН ПАРКЕТИН
земельного участка с К/в: 50:27:0020001-582, кадастрового по адресу: Московская область, Подольский округ, Подольск, д. Спиринино

