



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

**Отчет № 3-01/03-26/13  
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ**

Адрес: Российская Федерация,  
Московская область,  
г. Подольск, д. Хряслово

**Дата оценки:  
06 марта 2026 года  
Дата составления отчета:  
11 марта 2026 года**

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма  
Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

**Москва, 2026**

Сопроводительное письмо!

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

**Уважаемый Андрей Александрович!**

В соответствии с Дополнением №66 к договору № 18.04/14 от 18 апреля 2014 года, между ООО «Управляющая компания «Прага 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 земельные участки, находящиеся по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, 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)) - 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:** 06 марта 2026 г.

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:	<p>1)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 3000 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2168</p> <p>2)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 795 +/- 10 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2170</p> <p>3)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2992 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2171</p> <p>4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2319 +/- 17 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово,</p>
---	--

кадастровый номер: 50:27:0020806:2172

5)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 1764 +/- 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2173

6)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2266 +/- 17 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2174

7)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2832 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2175

8)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2950 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2176

9)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 1984 +/- 16 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2177

10)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 3000 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2178

11)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 3000 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2182

12)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения

	<p>садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 3000 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2183</p> <p>13) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2927 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2192</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.09.2025 г., 25.09.2025 г., 26.09.2025 г. (13 штук полный список смотри в перечне документов предоставленных заказчиком):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 50:27:0020806:2168-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>2) 50:27:0020806:2170-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>3) 50:27:0020806:2171-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>4) 50:27:0020806:2172-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>5) 50:27:0020806:2173-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>6) 50:27:0020806:2174-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>7) 50:27:0020806:2175-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>8) 50:27:0020806:2176-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>9) 50:27:0020806:2177-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>10) 50:27:0020806:2178-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>11) 50:27:0020806:2182-50/155/2025-7 от 25.09.2025</li> <li>12) 50:27:0020806:2183-50/155/2025-7 от 25.09.2025</li> <li>13) 50:27:0020806:2192-50/155/2025-7 от 25.09.2025</li> </ol> <p>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>
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях оценки актива Закрытого Паевого Фонда.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результаты оценки будут использованы в целях оценки актива Закрытого Паевого Фонда.</p>
Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) в предпосылке текущего использования</p>

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 №66 к договору № 18.04/14 от 18 апреля 2014 года
Порядковый номер отчета:	№ 3-01/03-26/13
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	06 марта 2026 года
Дата составления отчета	11 марта 2026 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход	133 560 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	<i>133 560 000 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 требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

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

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

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

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

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

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

**составляет:**

**133 560 000**

**(Сто тридцать три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч ) рублей, без учета НДС<sup>1</sup>  
в том числе:**

№	Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
1	50:27:0020806:2168	Хряслово	3000 +/- 19	12 140 000
2	50:27:0020806:2170	Хряслово	795 +/- 10	3 910 000
3	50:27:0020806:2171	Хряслово	2992 +/- 19	12 110 000
4	50:27:0020806:2172	Хряслово	2319 +/- 17	9 390 000
5	50:27:0020806:2173	Хряслово	1764 +/- 15	7 140 000
6	50:27:0020806:2174	Хряслово	2266 +/- 17	9 170 000
7	50:27:0020806:2175	Хряслово	2832 +/- 19	11 460 000
8	50:27:0020806:2176	Хряслово	2950 +/- 19	11 940 000
9	50:27:0020806:2177	Хряслово	1984 +/- 16	8 030 000
10	50:27:0020806:2178	Хряслово	3000 +/- 19	12 140 000
11	50:27:0020806:2182	Хряслово	3000 +/- 19	12 140 000
12	50:27:0020806:2183	Хряслово	3000 +/- 19	12 140 000
13	50:27:0020806:2192	Хряслово	2927 +/- 19	11 850 000
Итого				133 560 000

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

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



В.И. Светлаков

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

## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	15
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	16
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	20
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ .....	21
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	21
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	21
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	21
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	22
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	43
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	105
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	105
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	105
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	113
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	136
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	139

## 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, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 3000 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2168</p> <p>2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 795 +/- 10 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2170</p> <p>3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2992 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2171</p> <p>4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2319 +/- 17 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2172</p> <p>5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 1764 +/- 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2173</p> <p>6) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2266 +/- 17 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2174</p> <p>7) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для</p>
--	--

размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2832 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2175

8) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2950 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2176

9) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 1984 +/- 16 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2177

10) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 3000 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2178

11) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 3000 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2182

12) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 3000 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2183

13) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам, общая площадь 2927 +/- 19 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская

	Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, кадастровый номер: 50:27:0020806:2192
Существующие имущественные права на объект оценки:	<p>Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.09.2025 г., 25.09.2025 г., 26.09.2025 г. (13 штук полный список смотри в перечне документов предоставленных заказчиком):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 50:27:0020806:2168-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>2) 50:27:0020806:2170- 50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>3) 50:27:0020806:2171-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>4) 50:27:0020806:2172-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>5) 50:27:0020806:2173-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>6) 50:27:0020806:2174-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>7) 50:27:0020806:2175-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>8) 50:27:0020806:2176-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>9) 50:27:0020806:2177-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>10) 50:27:0020806:2178-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>11) 50:27:0020806:2182-50/155/2025-7 от 25.09.2025</li> <li>12) 50:27:0020806:2183-50/155/2025-7 от 25.09.2025</li> <li>13) 50:27:0020806:2192-50/155/2025-7 от 25.09.2025</li> </ol> <p>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>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	<p>Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.09.2025 г., 25.09.2025 г., 26.09.2025 г. (13 штук полный список смотри в перечне документов предоставленных заказчиком):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 50:27:0020806:2168-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>2) 50:27:0020806:2170- 50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>3) 50:27:0020806:2171-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>4) 50:27:0020806:2172-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>5) 50:27:0020806:2173-50/155/2025-7 от 24.09.2025</li> <li>6) 50:27:0020806:2174-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>7) 50:27:0020806:2175-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>8) 50:27:0020806:2176-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>9) 50:27:0020806:2177-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>10) 50:27:0020806:2178-50/155/2025-7 от 26.09.2025</li> <li>11) 50:27:0020806:2182-50/155/2025-7 от 25.09.2025</li> <li>12) 50:27:0020806:2183-50/155/2025-7 от 25.09.2025</li> <li>13) 50:27:0020806:2192-50/155/2025-7 от 25.09.2025:</li> </ol> <p>Существующие ограничения (обременения) права:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 50:27:0020806:2168-50/155/2025-8 от 24.09.2025</li> <li>2) 50:27:0020806:2170- 50/155/2025-8 от 24.09.2025</li> <li>3) 50:27:0020806:2171-50/155/2025-8 от 24.09.2025</li> <li>4) 50:27:0020806:2172-50/155/2025-8 от 24.09.2025</li> </ol>

	<p>5) 50:27:0020806:2173-50/155/2025-8 от 24.09.2025</p> <p>6) 50:27:0020806:2174-50/155/2025-8 от 26.09.2025</p> <p>7) 50:27:0020806:2175-50/155/2025-8 от 26.09.2025</p> <p>8) 50:27:0020806:2176-50/155/2025-8 от 26.09.2025</p> <p>9) 50:27:0020806:2177-50/155/2025-8 от 26.09.2025</p> <p>10) 50:27:0020806:2178-50/155/2025-8 от 26.09.2025</p> <p>11) 50:27:0020806:2182-50/155/2025-8 от 25.09.2025</p> <p>12) 50:27:0020806:2183-50/155/2025-8 от 25.09.2025</p> <p>13) 50:27:0020806:2192-50/155/2025-8 от 25.09.2025</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с Ограниченной Ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658</p>
Обладатель оцениваемых прав:	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «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
Цель оценки (необходимость проведения оценки ):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях оценки актива Закрытого Паевого Фонда.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях оценки актива Закрытого Паевого Фонда.
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
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	06 марта 2026 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	23 декабря 2026 года
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.</li> <li>2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.</li> <li>3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.</li> <li>4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.</li> <li>5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.</li> <li>6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.</li> <li>7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.</li> <li>8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.</li> <li>9) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.</li> <li>10) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.</li> <li>11) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 сентября 2025 г.</li> </ol>

	<p>12) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 сентября 2025 г.</p> <p>13) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 сентября 2025 г.</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	С даты осмотра до даты оценки не произошло никаких изменений в объектах оценки
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

### **Сведения о заказчике**

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Прагма Капитал»

Сокращенное наименование: ООО «УК «Прагма Капитал»

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

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

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

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

ОГРН: 1067746469658 от 7 апреля 2006 г.

Р/с 40701810393000008779 в Банк ГПБ (АО), г. Москва

К/с № 3010181020000000823 в ГУ Банка России

БИК 044525823

### **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](mailto: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](mailto: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 ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

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

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

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

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

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

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

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на справедливые факторы, и, таким образом, повлиять на справедливую стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

#### **1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО 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**

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
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

<b>Базовые стандарты и правила РОО</b>		
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- 2022	Типовые правила профессиональной этики оценщиков	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. 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
<b>Нормативно-методические документы РОО по оценочной деятельности</b>		
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-	Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г.

2022	повреждений объектов жилой недвижимости	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.	Утвержден решением Совета РОО от «18» января 2024 г., протокол № 99-С

	Сельскохозяйственные угодья: пашня»	
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.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

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

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

### **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.

3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.

4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.

5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 сентября 2025 г.

6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.

7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.

8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.

9) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.

10) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 сентября 2025 г.

11) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 сентября 2025 г.

12) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 сентября 2025 г.

13) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 сентября 2025 г.

## **1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

### **2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА**

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

счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

## 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам
Форма участка, состав	прямоугольник
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	центральные - газ, водопровод, электричество, канализация
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано

№	Кадастровый №	площадь	Кадастровая стоимость, руб
1	50:27:0020806:2168	3000 +/- 19	6 355 590
2	50:27:0020806:2170	795 +/- 10	1 677 132
3	50:27:0020806:2171	2992 +/- 19	6 543 623,68
4	50:27:0020806:2172	2319 +/- 17	5 075 177,88
5	50:27:0020806:2173	1764 +/- 15	3 871 380,24
6	50:27:0020806:2174	2266 +/- 17	5 002 738,84
7	50:27:0020806:2175	2832 +/- 19	6 137 227,2
8	50:27:0020806:2176	2950 +/- 19	6 225 385
9	50:27:0020806:2177	1984 +/- 16	2 431 233,28
10	50:27:0020806:2178	3000 +/- 19	3 676 260
11	50:27:0020806:2182	3000 +/- 19	3 676 260

12	50:27:0020806:2183	3000 +/- 19	3 676 260
13	50:27:0020806:2192	2927 +/- 19	6 108 678,27

Согласно представленным документам на часть земельных участков наложено обременения ввиду газопровода и зоны с особыми условиями использования.

На следующие земельные участки наложены обременения.

### Список земельных участков с обременениями

50:27:0020806:2168	3000 +/- 19
50:27:0020806:2170	795 +/- 10
50:27:0020806:2171	2992 +/- 19
50:27:0020806:2172	2319 +/- 17
50:27:0020806:2173	1764 +/- 15
50:27:0020806:2174	2266 +/- 17
50:27:0020806:2175	2832 +/- 19
50:27:0020806:2176	2950 +/- 19
50:27:0020806:2177	1984 +/- 16
50:27:0020806:2178	3000 +/- 19
50:27:0020806:2182	3000 +/- 19
50:27:0020806:2183	3000 +/- 19
50:27:0020806:2192	2927 +/- 19

Полное описание ограничений, представленных земельных участков:

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2168

**Информация об участке**

Кадастровый номер: 50:27:0020806:2168

Адрес: Республика Беларусь, Минская область, Поставский д. Боровая

Площадь земельного участка: 2899 м<sup>2</sup>

Категория земель: Земли населенных пунктов

Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):

Разрешенное использование (по документам): для размещения складов, других сооружений, функционально связанных с основным назначением, который не могут быть отнесены к иным видам

Разрешенное использование (фактически): для размещения иных объектов

**Площадь территории с ДОНИ**

Пересечение по данным ИСДН:

1. Промышленная территория города Поставы – промышленная территория  
Площадь территории: 2000 м<sup>2</sup>  
Процент территории: 100%
2. Промышленная территория города Динарады – промышленная территория  
Площадь территории: 2000 м<sup>2</sup>  
Процент территории: 100%

Пересечение по данным ИСДН:

3. Ограничение "Газопровод высокого давления РВЛ-0,8 МПа" на адрес: Минская область, г. Поставы, кадастровый номер: 50:27:000000:194218  
Объемная зона инженерных коммуникаций  
Площадь территории: 401 м<sup>2</sup>  
Процент территории: 14,0%
4. Зона с особыми условиями использования территории – Граница охраняемой территории авиационного завода Москва (Динарады)  
Охраняемая зона транспорта  
Площадь территории: 2000 м<sup>2</sup>  
Процент территории: 100%

**Пересечение с территориальными зонами и их соответствие ДОНИ (в соответствии с ИСДН)**

Зона СЖ-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства)  
Площадь наложения: 2000 м<sup>2</sup>  
Процент наложения: 100%

Информация ДОНИ отсутствует (Объекты в территориальной ИСДН)

Имеется территориальное ограничение (с 5 м<sup>2</sup> с 1 территориальной зоной):  
1. Зона ТИИ (Зона транспортной инфраструктуры (в границах населенного пункта))  
Для уточнения сведений обратиться в территориальную ИСДН.

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2170

Информация об участке

Кадастровый номер:  
50:27:0020806:2170

Адрес:  
Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Арханово

Площадь земельного участка:  
795 м<sup>2</sup>

Категория земель:  
Земли населенных пунктов

Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)

Разрешенное использование (по документу):  
для размещения объектов, данных застройщик с функциональным назначением складского назначения, которые не могут быть отнесены к жилым зданиям

Разрешенное использование (фактическое):  
для иных видов жилой застройки

Площадь пересечения с ЗОЗЗ

Пересечение по данным ЗОЗЗ

1. Природоохранная территория  
защиты Осташкино – природоохранная территория  
Площадь пересечения: 705 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%

2. Природоохранная территория  
защиты Дачного парка – природоохранная территория  
Площадь пересечения: 705 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%

Пересечение по данным об ОЗЭ

3. Ограниченная зона "Газопровод высокого давления РВД «0,6 МПа» по адресу: Московская область, г.о. Подольск, кадастровый номер: 50:27:0020806:134219  
Ограниченная зона инженерных коммуникаций  
Площадь пересечения: 134 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 16,8%

4. Зона с особыми условиями использования территорий – Природоохранная территория заповедника Москва (Дачный парк)  
Ограниченная зона транспорта  
Площадь пересечения: 705 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%

Пересечение с территориальными зонами и их основные ОЗЭ (в соответствии с ДЗЗ)


Зона ОН-2 (Зона, предназначенная для ведения складского)  
Площадь наложения: 795,7 м<sup>2</sup>  
Процент наложения: 100%

Информация об ОЗЭ отсутствует. Обратитесь к территориальному РИЗ.




Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2171

Информация об участке	Площадь пересечения с ЗОУИП	Пересечение с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)
<p><b>Кадастровый номер</b> 50:27:0020806:2171</p> <p><b>Адрес:</b> Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Красное</p> <p><b>Площадь земельного участка</b> 2002 м<sup>2</sup></p> <p><b>Категория земель</b> Земли населенных пунктов</p> <p><b>Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)</b></p> <p><b>Разрешенное использование (по документу)</b> для размещения садово-дачной застройки с функционированием садового хозяйства, которые не могут быть отнесены к иным видам земель</p> <p><b>Разрешенное использование (фактически)</b> для иных видов жилой застройки</p>	<p><b>Пересечение по данным ИСОЗ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Границы зоны ИЗОЗ обременены документированной информацией ГИР. Наличием (пересечением) граница/у по отношению к нему имеется</li> <li>2. Промышленная территория экстерриториальное (Подольск) - промышленная территория Площадь пересечения: 2002 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>3. Промышленная территория экстерриториальное (Домодехово) - промышленная территория Площадь пересечения: 2002 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol> <p><b>Пересечение по данным из ЕГРН:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Ограниченная зона "Озеленяемая высотой давлением РВ11+0,6 МПа" по адресу: Московская область, г.д. Подольск, кадастровый номер 50:27:0020806:134208 Ограниченная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 102 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 5,1%</li> <li>5. Зона с особыми условиями использования территорий - Промышленная территория экстерриториальное (Домодехово) - Ограниченная зона транспорта Площадь пересечения: 2002 м<sup>2</sup></li> </ol>	<p>Зона ОН-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства) Площадь наложения: 2002,0 м<sup>2</sup> Процент наложения: 100%</p> <p>Информация в ВРН отсутствует. Обратиться в территориальную ИГИС.</p>



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2172

Информация об участке	Площадь пересечения с ЗОУИП	Пересечение с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)
<p><b>Кадастровый номер</b> 50:27:0020806:2172</p> <p><b>Адрес:</b> Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Красное</p> <p><b>Площадь земельного участка</b> 2310 м<sup>2</sup></p> <p><b>Категория земель</b> Земли населенных пунктов</p> <p><b>Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)</b></p> <p><b>Разрешенное использование (по документу)</b> для размещения садово-дачной застройки с функционированием садового хозяйства, которые не могут быть отнесены к иным видам земель</p> <p><b>Разрешенное использование (фактически)</b> для иных видов жилой застройки</p>	<p><b>Пересечение по данным ИСОЗ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Границы зоны ИЗОЗ обременены документированной информацией ГИР. Наличием (пересечением) граница/у по отношению к нему имеется</li> <li>2. Промышленная территория экстерриториальное (Подольск) - промышленная территория Площадь пересечения: 2310 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>3. Промышленная территория экстерриториальное (Домодехово) - промышленная территория Площадь пересечения: 2310 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol> <p><b>Пересечение по данным из ЕГРН:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Ограниченная зона "Озеленяемая высотой давлением РВ11+0,6 МПа" по адресу: Московская область, г.д. Подольск, кадастровый номер 50:27:0020806:134209 Ограниченная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 145 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 6,3%</li> <li>5. Зона с особыми условиями использования территорий - Промышленная территория экстерриториальное (Домодехово) - Ограниченная зона транспорта Площадь пересечения: 2310 м<sup>2</sup></li> </ol>	<p>Зона ОН-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства) Площадь наложения: 2310,0 м<sup>2</sup> Процент наложения: 100%</p> <p>Информация в ВРН отсутствует. Обратиться в территориальную ИГИС.</p>



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2173

Информация об участке

**Кадастровый номер:**  
50:27:0020806:2173

**Адрес:**  
Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Косово

**Площадь земельного участка:**  
1769 м<sup>2</sup>

**Категория земель:**  
Земли населенных пунктов

**Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):**

**Разрешение использования (по документу):**  
для размещения садово-огородной застройки с функционированием оздоровительного характера, который не могут быть отнесены к иным видам

**Разрешение использования (фактическое):**  
для иных видов земель застройки

Площадь пересечений с ЗОУИП

- Пересечение по данным ИСОД:**
1. Границы зоны ИСОД об основании документированной информации ГИР. Напоминание (пересечение) границы в/у по отношению к акту имеется
  2. Приказарная территория водоема Солыдьво - приказарная территория  
Площадь пересечения: 1769 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%
  3. Приказарная территория водоема Демославка - приказарная территория  
Площадь пересечения: 1769 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%
- Пересечение по данным из ЕГРН:**
4. Охранная зона "Газопровод высокого давления РВШ-0,8 МПа" по адресу: Московская область, г.г. Подольск, кадастровый номер 50:27:0000000:104209. Охранная зона инженерных коммуникаций  
Площадь пересечения: 103 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 5.8%
  5. Зона с особыми условиями использования территорий - Приказарная территория водоема Милва (Демославка)  
Охранная зона транспорта  
Площадь пересечения: 1769 м<sup>2</sup>

Пересечения с территориальными зонами и их основой БПЗ (в соответствии с ПЗЗ)

Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства)  
Площадь наложения: 1769,81 м<sup>2</sup>  
Процент наложения: 100%

Информация о БПЗ отсутствует. Обратитесь в кадастровую ПЧК.



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2174

Информация об участке

**Кадастровый номер:**  
50:27:0020806:2174

**Адрес:**  
Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Косово

**Площадь земельного участка:**  
2266 м<sup>2</sup>

**Категория земель:**  
Земли населенных пунктов

**Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):**

**Разрешение использования (по документу):**  
для размещения садово-огородной застройки с функционированием оздоровительного характера, который не могут быть отнесены к иным видам

**Разрешение использования (фактическое):**  
для иных видов земель застройки

Площадь пересечений с ЗОУИП

- Пересечение по данным ИСОД:**
1. Границы зоны ИСОД об основании документированной информации ГИР. Напоминание (пересечение) границы в/у по отношению к акту имеется
  2. Приказарная территория водоема Солыдьво - приказарная территория  
Площадь пересечения: 2266 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%
  3. Приказарная территория водоема Демославка - приказарная территория  
Площадь пересечения: 2266 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%
- Пересечение по данным из ЕГРН:**
4. Охранная зона "Газопровод высокого давления РВШ-0,8 МПа" по адресу: Московская область, г.г. Подольск, кадастровый номер 50:27:0000000:104209. Охранная зона инженерных коммуникаций  
Площадь пересечения: 90 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 4%
  5. Зона с особыми условиями использования территорий - Приказарная территория водоема Милва (Демославка)  
Охранная зона транспорта  
Площадь пересечения: 2266 м<sup>2</sup>

Пересечения с территориальными зонами и их основой БПЗ (в соответствии с ПЗЗ)

Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства)  
Площадь наложения: 2266,26 м<sup>2</sup>  
Процент наложения: 100%

Информация о БПЗ отсутствует. Обратитесь в кадастровую ПЧК.



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2175

Информация об участке

**Кадастровый номер:**  
50:27:0020806:2175

**Адрес:**  
Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Краснод.

**Площадь земельного участка:**  
2852 м<sup>2</sup>

**Категория земель:**  
Земли населенных пунктов

**Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):**

**Разрешенное использование (по документу):**  
для размещения объектов дачной застройки с функционированием в садовом товариществе (такие объекты не могут быть объектами в ипотеке и залога)

**Разрешенное использование (фактически):**  
для иных видов иной застройки

Площади пересечения с ЗОУИП

Пересечение по данным ИСОЗ

1. Зона с особыми условиями использования территорий - природоохранная территория (по документам территориальной администрации) (ИСОЗ)  
Площадь пересечения: 2852 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%
  2. Природоохранная территория (заповедник "Останкино" - природоохранная территория)  
Площадь пересечения: 2852 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%
  3. Природоохранная территория (заповедник "Домнаково" - природоохранная территория)  
Площадь пересечения: 2852 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%
- Пересечение по данным ИЭЗ**
4. Охранная зона "Газопровод высокого давления РВН-0,6 МПа" по адресу: Московская область, г. Подольск, кадастровый номер: 50:27:0020806:134298 (Земельная зона инженерных коммуникаций)  
Площадь пересечения: 242 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 8,5%
  5. Зона с особыми условиями использования территорий - Природоохранная территория (заповедник Москва (Домнаково))  
Охранная зона транспорта  
Площадь пересечения: 2852 м<sup>2</sup>

Пересечение с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ДЗЗ)

Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства)  
Площадь наложения: 2852,81 м<sup>2</sup>  
Процент наложения: 100%

Информация о ВРИ отсутствует  
Обратиться в территориальную ИГИС



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2176

Информация об участке

**Кадастровый номер:**  
50:27:0020806:2176

**Адрес:**  
Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Краснод.

**Площадь земельного участка:**  
2950 м<sup>2</sup>

**Категория земель:**  
Земли населенных пунктов

**Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):**

**Разрешенное использование (по документу):**  
для размещения объектов дачной застройки с функционированием в садовом товариществе (такие объекты не могут быть объектами в ипотеке и залога)

**Разрешенное использование (фактически):**  
для иных видов иной застройки

Площади пересечения с ЗОУИП

Пересечение по данным ИСОЗ

1. Природоохранная территория (заповедник "Останкино" - природоохранная территория)  
Площадь пересечения: 2950 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%
2. Природоохранная территория (заповедник "Домнаково" - природоохранная территория)  
Площадь пересечения: 2950 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%

Пересечение по данным ИЭЗ

3. Охранная зона "Газопровод высокого давления РВН-0,6 МПа" по адресу: Московская область, г. Подольск, кадастровый номер: 50:27:0020806:134298 (Земельная зона инженерных коммуникаций)  
Площадь пересечения: 273 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 7,2%
4. Зона с особыми условиями использования территорий - Природоохранная территория (заповедник Москва (Домнаково))  
Охранная зона транспорта  
Площадь пересечения: 2950 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 100%

Пересечение с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ДЗЗ)

Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства)  
Площадь наложения: 2949,12 м<sup>2</sup>  
Процент наложения: 100%

Информация о ВРИ отсутствует  
Обратиться в территориальную ИГИС

Имеется плановое пересечение (~3 м<sup>2</sup>) с 1 территориальной зоной:  
1. Зона СК-3 (Зона сельскохозяйственного производства)

Для уточнения сведений обратиться в территориальную ИГИС



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2177

Информация об участке	Площадь пересечения с ЗОУИТ	Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)
<p><b>Кадастровый номер:</b> 50:27:0020806:2177</p> <p><b>Адрес:</b> Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Липовое</p> <p><b>Площадь земельного участка:</b> 883 м<sup>2</sup></p> <p><b>Категория земель:</b> Земли населенных пунктов</p> <p><b>Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):</b></p> <p><b>Разрешенное использование (по документу)</b> для размещения объектов данной категории с функционированием объектов застройки, которые не могут быть отнесены к иным видам застройки</p> <p><b>Разрешенное использование (фактически)</b> Для иных видов иной застройки</p>	<p><b>Пересечения по данным ЗОУИТ</b></p> <p>1. Промышленная территория «Аэропорт Остафьево» – промзональная территория Площадь пересечения: 100% м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</p> <p>2. Промышленная территория «Аэропорт Динеевское» – промзональная территория Площадь пересечения: 100% м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</p> <p><b>Пересечения по данным из ЕГРН</b></p> <p>3. Охранная зона "Газопровод высокого давления РВ0-0,6 МПа" по адресу: Московская область, г.г. Подольск", кадастровый номер 50:27:0020806/134209 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 232 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 14,7%</p> <p>4. Зона с особыми условиями использования территорий – Промышленная территория аэродрома Москва (Динеевское) Охранная зона транспорта Площадь пересечения: 100% м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</p>	<p>Зона СК-2 (Зона, предназначенная для жилищного строительства) Площадь наложения: 100% м<sup>2</sup> Процент наложения: 100%</p> <p>Информация о ВРИ отсутствует. Обратитесь в территориальную ИГИС</p> <p>Имеется техническое пересечение (с 5 м<sup>2</sup>) с 1 территориальной зоной: 1. Зона СК-3 (Зона сельскохозяйственного назначения) Для уточнения сведений обратитесь в территориальную ИГИС</p>



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2178

Информация об участке	Площадь пересечения с ЗОУИТ	Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)
<p><b>Кадастровый номер:</b> 50:27:0020806:2178</p> <p><b>Адрес:</b> Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Липовое</p> <p><b>Площадь земельного участка:</b> 3000 м<sup>2</sup></p> <p><b>Категория земель:</b> Земли населенных пунктов</p> <p><b>Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):</b></p> <p><b>Разрешенное использование (по документу)</b> для размещения объектов данной категории с функционированием объектов застройки, которые не могут быть отнесены к иным видам застройки</p> <p><b>Разрешенное использование (фактически)</b> Для иных видов иной застройки</p>	<p><b>Пересечения по данным ЗОУИТ</b></p> <p>1. Промышленная территория «Аэропорт Остафьево» – промзональная территория Площадь пересечения: 3000 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</p> <p>2. Промышленная территория «Аэропорт Динеевское» – промзональная территория Площадь пересечения: 3000 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</p> <p><b>Пересечения по данным из ЕГРН</b></p> <p>3. Охранная зона "Газопровод высокого давления РВ0-0,6 МПа" по адресу: Московская область, г.г. Подольск", кадастровый номер 50:27:0020806/134209 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 284 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 9,5%</p> <p>4. Зона с особыми условиями использования территорий – Промышленная территория аэродрома Москва (Динеевское) Охранная зона транспорта Площадь пересечения: 3000 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</p>	<p>Зона СК-2 (Зона, предназначенная для жилищного строительства) Площадь наложения: 2999,83 м<sup>2</sup> Процент наложения: 100%</p> <p>Информация о ВРИ отсутствует. Обратитесь в территориальную ИГИС</p> <p>Имеется техническое пересечение (с 5 м<sup>2</sup>) с 2 территориальными зонами: 1. Зона Р-2 (Парковая-рекреационная зона) 2. Зона СК-3 (Зона сельскохозяйственного назначения) Для уточнения сведений обратитесь в территориальную ИГИС</p>



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2182

Информация об участке	Площадь пересечений с ЗОНИТ	Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ДЗЗ)
<p><b>Кадастровый номер:</b> 50:27:0020806:2182</p> <p><b>Адрес:</b> Российская Федерация, Московская область, с. Подольск, д. Прокляев</p> <p><b>Площадь земельного участка:</b> 3000 м<sup>2</sup></p> <p><b>Категория земель:</b> Земли населенных пунктов</p> <p><b>Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):</b></p> <p><b>Разрешение использования (по документам):</b> для размещения объектов данной категории с функциональным назначением оздоровительного характера, которые не могут быть отнесены к иным видам</p> <p><b>Разрешение использования (фактическое):</b> для размещения объектов застройки</p>	<p><b>Пересечения по данным ИСОУБ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Пригородная территория застройки Осташково – пригородная территория Площадь пересечения: 3000 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>2. Пригородная территория застройки Домодедово – пригородная территория Площадь пересечения: 3000 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol> <p><b>Пересечения по данным на БТИ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Зона с особыми условиями использования территорий - Пригородная территория застройки Москвы (Домодедово) Ограничающая зона трассы Площадь пересечения: 3000 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol>	<p>Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства) Площадь наложения: 2999,99 м<sup>2</sup> Процент наложения: 100%</p> <p>Информация о ВРИ отсутствует. Обратиться в территориальную ИУИС.</p> <p>Имеется территориальное пересечение (&gt; 1 м<sup>2</sup>) с 1 территориальной зоной: 1. Зона Р-2 (Промышленно-рекреационная зона)</p> <p>Для уточнения сведений обратиться в территориальную ИУИС.</p>



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2183

Информация об участке	Площадь пересечений с ЗОНИТ	Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ДЗЗ)
<p><b>Кадастровый номер:</b> 50:27:0020806:2183</p> <p><b>Адрес:</b> Российская Федерация, Московская область, с. Подольск, д. Прокляев</p> <p><b>Площадь земельного участка:</b> 3000 м<sup>2</sup></p> <p><b>Категория земель:</b> Земли населенных пунктов</p> <p><b>Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):</b></p> <p><b>Разрешение использования (по документам):</b> для размещения объектов данной категории с функциональным назначением оздоровительного характера, которые не могут быть отнесены к иным видам</p> <p><b>Разрешение использования (фактическое):</b> для размещения объектов застройки</p>	<p><b>Пересечения по данным ИСОУБ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Пригородная территория застройки Осташково – пригородная территория Площадь пересечения: 3000 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>2. Пригородная территория застройки Домодедово – пригородная территория Площадь пересечения: 3000 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol> <p><b>Пересечения по данным на БТИ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Зона с особыми условиями использования территорий - Пригородная территория застройки Москвы (Домодедово) Ограничающая зона трассы Площадь пересечения: 3000 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol>	<p>Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства) Площадь наложения: 2999,99 м<sup>2</sup> Процент наложения: 100%</p> <p>Информация о ВРИ отсутствует. Обратиться в территориальную ИУИС.</p> <p>Имеется территориальное пересечение (&gt; 1 м<sup>2</sup>) с 1 территориальной зоной: 1. Зона Р-2 (Промышленно-рекреационная зона)</p> <p>Для уточнения сведений обратиться в территориальную ИУИС.</p>



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2192

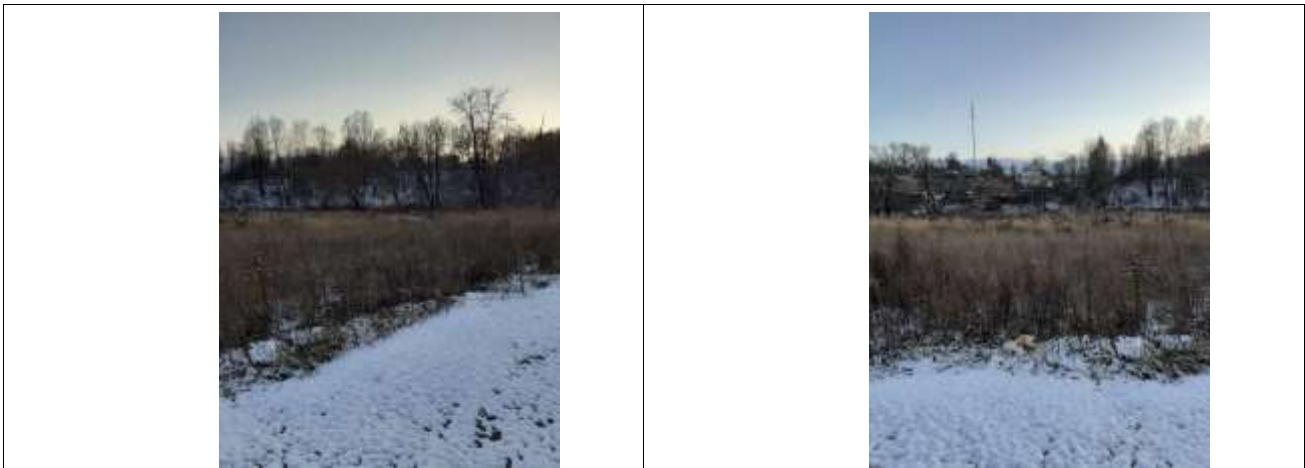
Информация об участке	Площадь пересечений с ЗОНИТ	Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ДЗЗ)
<p><b>Кадастровый номер:</b> 50:27:0020806:2192</p> <p><b>Адрес:</b> Российская Федерация, Московская область, с. Подольск, д. Холмаев</p> <p><b>Площадь земельного участка:</b> 2927 м<sup>2</sup></p> <p><b>Категория земель:</b> Земли населенных пунктов</p> <p><b>Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):</b></p> <p><b>Разрешение использование (по документам):</b> для размещения объектов данной категории с функциональным назначением оздоровительного характера, которые не могут быть отнесены к иным видам</p> <p><b>Разрешение использования (фактическое):</b> для размещения объектов застройки</p>	<p><b>Пересечения по данным ИСОУБ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Пригородная территория застройки Осташково – пригородная территория Площадь пересечения: 2927 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>2. Пригородная территория застройки Домодедово – пригородная территория Площадь пересечения: 2927 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol> <p><b>Пересечения по данным на БТИ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Ограничающая зона "Специальный вид использования ИСЗ-0,6 МПа" по адресу: Московская область, г.а. Подольск, кадастровый номер: 50:27:0000300-114209 Ограничающая зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 151 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 5,2%</li> <li>4. Зона с особыми условиями использования территорий - Пригородная территория застройки Москвы (Домодедово) Ограничающая зона трассы Площадь пересечения: 2927 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol>	<p>Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства) Площадь наложения: 2926,89 м<sup>2</sup> Процент наложения: 100%</p> <p>Информация о ВРИ отсутствует. Обратиться в территориальную ИУИС.</p>



Фотографии объекта оценки







nsprd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

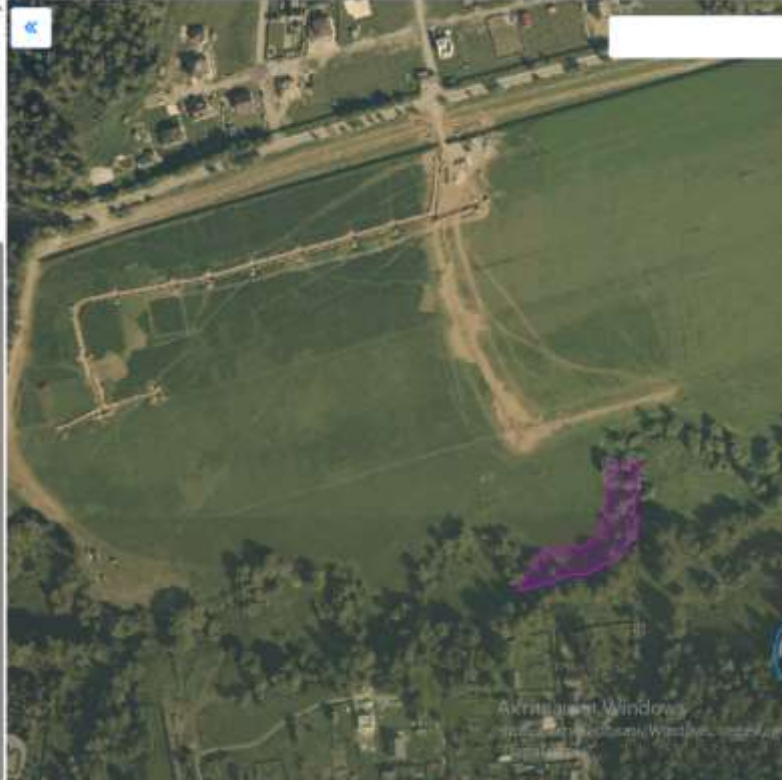
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2192
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	2 927 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтеный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">разрешены</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	6 108 678,27 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 087,01 руб./кв. м

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в меню "Параметры".

НСПД 2020

← ↻ 📄 nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал 📄 🔍 Спросить

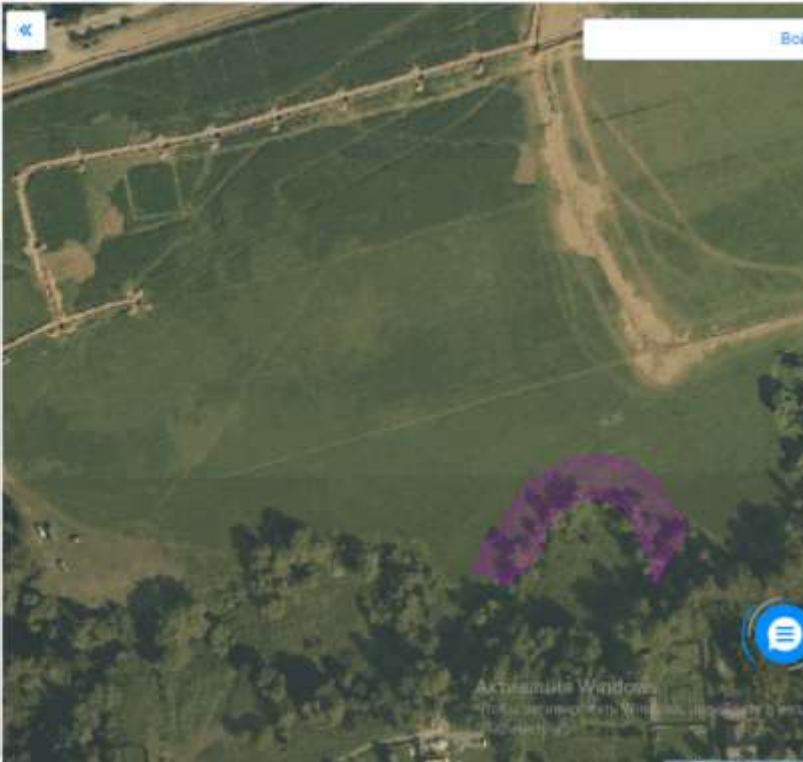
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2183
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	3 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">Возвратить</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	3 676 260 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 225,42 руб./кв. м



Активните Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в меню «Параметры».

← ↻ 📄 nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал 📄 🔍 Спросить

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2182
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	3 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">Возвратить</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	3 676 260 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 225,42 руб./кв. м



Активните Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в меню «Параметры».

nsrpd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2178
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	3 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">Еще варианты</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	3 676 260 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 225,42 руб./кв. м

nsrpd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2177
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	1 984 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">Еще варианты</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	<b>2 431 233,28</b> руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 225,42 руб./кв. м

← 📄 ↻ 🌐 nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал 📄 🔍 Спросить

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2176
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	2 950 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">Разрешить</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	<b>6 225 385</b> руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 110,3 руб./кв. м

← 📄 ↻ 🌐 nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал 📄 🔍 Спросить

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2175
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	2 832 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">Разрешить</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	<b>8 137 227,2</b> руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 167,1 руб./кв. м

← 📄 🔄 nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал 📄 📄 Спросить

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2174
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	2 266 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">Развернуть</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	<b>5 002 738,84</b> руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 207,74 руб./кв. м

← 📄 🔄 nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал 📄 📄 Спросить

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2173
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	1 764 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">Развернуть</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	<b>3 871 380,24</b> руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 194,66 руб./кв. м

nsrd.gov.ru | НСПД | Геоинформационный портал

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2172
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	2 319 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">Разрешить</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	5 075 177,88 руб.
Удельный показатель кадастровой	2 188,52 руб./кв. м

nsrd.gov.ru | НСПД | Геоинформационный портал

Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 50:27:0020806:2171

Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Состояние

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2171
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	2 892 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов

← nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал Справка

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2170
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	795 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">разрешены</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	<b>1 677 132</b> руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 109,6 руб./кв. м

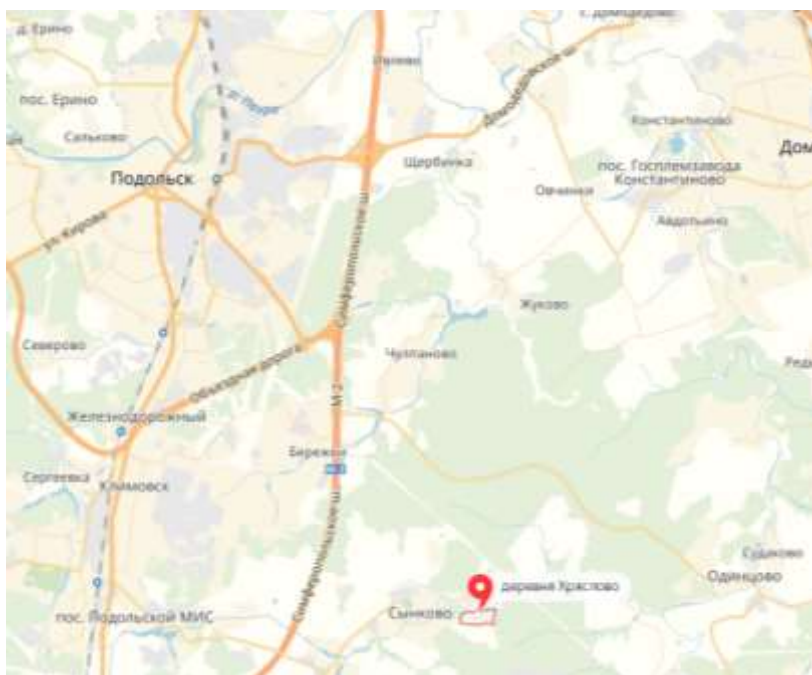
Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в меню "Параметры".

← nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал Справка

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.02.2020
Кадастровый номер	50:27:0020806:2168
Кадастровый квартал	50:27:0020806
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хряслово
Площадь уточненная	3 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не <a href="#">разрешены</a>
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	<b>6 355 590</b> руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 118,53 руб./кв. м

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в меню "Параметры".

## АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, 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 <sup>[9]</sup>	1959 <sup>[10]</sup>	1970 <sup>[11]</sup>	1979 <sup>[12]</sup>	1989 <sup>[13]</sup>	2002 <sup>[14]</sup>
70 799	↗226 714	↘146 190	↘93 926	↗103 925	↘78 076
2006 <sup>[15]</sup>	2009 <sup>[16]</sup>	2010 <sup>[17]</sup>	2011 <sup>[18]</sup>	2012 <sup>[19]</sup>	2013 <sup>[20]</sup>
↘77 477	↗78 585	↗82 488	↗85 167	→85 167	↘37 014
2014 <sup>[21]</sup>	2015 <sup>[1]</sup>				
↗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 км<sup>2</sup>[22], население — 10 852[1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км<sup>2</sup>[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 км<sup>2</sup>[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 км<sup>2</sup>[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.


Хряслово — деревня в Подольском районе Московской области России. Входит в состав сельского поселения Лаговское (до середины 2000-х — Сынковский сельский округ).

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 2 женщины[1]. По данным на 2005 год в деревне проживало 3 человека[2].

Деревня Хряслово расположена примерно в 11 км к юго-востоку от центра города Подольска. Ближайшие населённые пункты — село Сынково и деревня Пузиково. Рядом с деревней протекает река Рогожка.

Деревня

## Хряслово

 [55°21'01" с. ш. 37°39'02" в. д.](#) [Н](#) [G](#) [Я](#) [O](#)

<b>Страна</b>	Россия
<b>Субъект Федерации</b>	Московская область
<b>Муниципальный район</b>	Подольский
<b>Сельское поселение</b>	Лаговское

### История и география


**Часовой пояс** UTC+3


### Население

**Население** 3 человека (2005)

### Цифровые идентификаторы

**Почтовый индекс** 142184

**Код ОКАТО** 46 246 831 003 

**Код ОКТМО** 46 760 000 381 

[Показать/скрыть карты](#)

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

### Экономический обзор

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

#### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике 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 ранее – 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 году<sup>2</sup>, 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/г). 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 населению**<sup>1</sup> 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% *з/з* в реальном выражении) и **доходы от собственности** +2,2 п.п. (+23,0% *з/з*). Положительный вклад также за счёт **доходов от предпринимательской деятельности** +0,9 п.п. (+12,9% *з/з*) и **социальных выплат** +0,8 п.п. (+5,1%

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
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП*</b>	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
<b>Суммарный оборот</b>	<b>2,9</b>	<b>4,1</b>	<b>3,9</b>	<b>3,6</b>	<b>4,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,7</b>	<b>7,1</b>	<b>5,1</b>	<b>6,0</b>	<b>7,8</b>	<b>9,9</b>	<b>8,0</b>
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 (за искл. трубопроводного)	-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
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 <sup>1</sup>	-	-	-	-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
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>8,7</b>	<b>6,6</b>	<b>5,6/6,5<sup>2</sup></b>	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>8,3</b>	<b>9,8</b>	<b>10,1</b>	<b>9,5</b>	<b>9,0</b>	<b>8,9</b>	<b>8,3</b>	<b>7,6</b>	<b>7,4</b>
<b>Индекс цен производителей</b>														
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

з/з).

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
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 <sup>3</sup>	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>														
рублей	96 772 <sup>3</sup>	-	-	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 <sup>3</sup>	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b>														
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
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
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
<b>Численность рабочей силы</b>														
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	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>														
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
<b>Численность безработных</b>														
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
<b>Уровень занятости</b>														
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
<b>Уровень безработицы</b>														
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

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.

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

<sup>3</sup> 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 АППГ<sup>1</sup>

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
<b>Промышленное производство</b>	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
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-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
<b>Обрабатывающие производства</b>	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	-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
в т.ч.														
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	16,0	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	-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
в т.ч.														
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	-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
в т.ч.														
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	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
в т.ч.														
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	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
в т.ч.														
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
<b>машиностроительный комплекс</b>	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
в т.ч.														
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	-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
в т.ч.														
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

<sup>1</sup> 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 услуг<sup>1</sup> 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)
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>					
<i>Мясо и птица</i>					
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
<i>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</i>					
Хлеб		0,25	0,30	0,72	1,08
Пшено		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
<i>Прочие продовольственные товары</i>					
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
<i>Детское питание</i>					
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
<i>Плодоовощная продукция</i>					
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
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>					
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
<b>Отдельные услуги</b>					
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)	
<b>Продовольствие</b>										
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
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,3	4,8
<b>Удобрения</b>										
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
<b>Черные и цветные металлы</b>										
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 западцентричную 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, снижения 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	<b>0,83</b>	579 022	487 969	<b>0,84</b>
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	<b>0,85</b>	188 204	163 063	<b>0,87</b>
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	<b>0,78</b>	78 145	60 991	<b>0,78</b>
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	<b>0,77</b>	79 585	71 374	<b>0,90</b>
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	<b>0,92</b>	14 206	12 309	<b>0,87</b>
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	<b>0,86</b>	80 306	68 465	<b>0,85</b>
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	<b>0,81</b>	59 701	46 147	<b>0,77</b>
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	<b>0,74</b>	51 814	38 539	<b>0,74</b>
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	<b>1,02</b>	27 061	27 081	<b>1,00</b>
* - 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/](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 <sup>1)</sup>	х	112,9	117,1	105,5	108,8 <sup>2)</sup>	107,3 <sup>2)</sup>	109,4 <sup>2)</sup>
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 <sup>2)</sup>	73,5 <sup>2)</sup>	122,2 <sup>2)</sup>
Обрабатывающие производства	702 372,1	123,8	113,7	114,9	110,7 <sup>2)</sup>	100,3 <sup>2)</sup>	120,5 <sup>2)</sup>
Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	59 531,7	121,0	119,5	116,7	107,9 <sup>2)</sup>	113,4 <sup>2)</sup>	109,7 <sup>2)</sup>
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18 175,6	103,4	112,5	100,7	134,6 <sup>2)</sup>	112,8 <sup>2)</sup>	112,7 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	147 744,0	124,3	206,3	110,8	100,2 <sup>3)</sup>	192,0 <sup>3)</sup>	100,6 <sup>3)</sup>

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

<sup>2)</sup> 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).

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

окончание

	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 <sup>1)</sup>							
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

<sup>1)</sup> 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 справедливую стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

#### **Социальные факторы:**

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

#### **Политические факторы:**

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

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

### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

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

• Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В

законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

● жилье (жилые здания и помещения);

● нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

● земли населенных пунктов;

● земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

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

● земли лесного фонда;

● земли водного фонда;

● земли запаса.

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

● общественно-деловая;

● производственная;

● инженерных и транспортных инфраструктур;

● рекреационная;

● сельскохозяйственного использования;

● специального назначения;

● военных объектов;

● иные территориальные зоны.

● жилье (жилые здания и помещения):

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

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

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

● офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

● гостиницы, мотели, дома отдыха;

● магазины, торговые центры;

● рестораны, кафе и др. пункты общепита;

● пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

● заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

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

● паркинги, гаражи;

● склады, складские помещения.

● недвижимость социально-культурного назначения:

● здания правительственных и административных учреждений;

● культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

● религиозные объекты.

## Сегментирование земельного рынка

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

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

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

Объектом оценки является: 4 Земельных участка, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам

Объекты оценки расположены: Московская область, г. Подольск, д. Хряслово, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для СНТ, дачного строительства. 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 Московская область, г. Подольск, д. Хряслово., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области..

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

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1.2.3, 2.1.1, 2.7



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
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.	
			Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

### Обзор рынка продажи земельных участков Московской области

- С оглядкой на инфляцию: интерес к земельным участкам за границами МКАД чуть упал, но цены выросли

Сотка земли подорожала на 4,1%, до 604 577 рублей

Специалисты рассмотрели стоимость участков на 25 направлениях Московской области и Новой Москвы и выяснили ее динамику за год, с сентября 2024 года. В среднем по Подмоскovie и Новой Москве сотка земли подорожала на 4,1%, до 604 577 рублей. Больше всего цены выросли там, где улучшилась транспортная доступность.

«За последние двенадцать месяцев предложение участков в Московской области и Новой Москве увеличилось на 15%. Спрос же в конце минувшего лета был на 10% ниже обычного. На мой взгляд, это связано с тем, что люди хранили средства на депозитах под высокий банковский процент и не стремились вкладываться в землю. Однако цены все равно

продолжают ползучий рост – в основном из-за инфляции», – сообщил генеральный директор федерального портала «Мир квартир» Павел Луценко.

По его оценке, сотка земли подорожала за год на всех рассмотренных направлениях, кроме Боровского (–6,6%), Осташковского (–2,3%), Ильинского (–1,7%) и Рублево-Успенского (–1,2%). Более всего цена сотки выросла на Каширском (+19,2%), Симферопольском (+16,1%), Новорязанском (+15,6%), Волоколамском (+14%) и Горьковском (+12,7%) шоссе. Менее всего – на Рогачевском (+1,1%), Ленинградском (+1,7%), Пятницком (+1,8%), Можайском (+2%) и Носовихинском (+4%). В среднем по Подмоскovie и Новой Москве сотка земли подорожала на 4,1%, до 604 577 руб.

«Самый высокий прирост стоимости земли наблюдается на тех направлениях, где в результате реконструкции или регулирования дорожного движения произошла разгрузка трасс или увеличилась их пропускная способность. Покупатели участков высоко ценят такой фактор, как транспортная доступность», – пояснил профильный аналитик. По его мнению, снижение средней цены идет на наиболее престижных направлениях Подмоскovie. Там на вторичный рынок выходит все больше предложения, но из-за чересчур завышенной стоимости спрос не поспевает за ним и по истечении какого-то времени собственникам часто приходится снижать ценник.

Стоимость земли в расчете за средний лот выросла везде, кроме Боровского (–5,7%), Ильинского (–2%) и Осташковского (–1,2%) шоссе. Самыми подорожавшими стали Каширское (+21,3%), Симферопольское (+15%), Волоколамское (+14,4%), Горьковское (+14,4%) и Новорязанское (+13,8%) шоссе. Наименее заметно выросли в цене Рогачевское (+0,6%), Пятницкое (+1,2%), Ленинградское (+1,5%), Рублево-Успенское (+1,6%) и Можайское (+2,2%) направления. В среднем ценник подмосковного участка поднялся на 4,5%, до 7 392 143 рублей.

**СКОЛЬКО СТОИТ СОТКА ЗЕМЛИ  
В ПОДМОСКОВЬЕ И НОВОЙ  
МОСКВЕ, ТЫС. РУБ.**

№ Направление	Цена	Динамика за год
1 Рублево-Успенское	4 812,4	-1,2%
2 Ильинское	2 894,7	-1,7%
3 Боровское	2 347,3	-6,6%
4 Новорижское	865,7	7,3%
5 Волоколамское	824,2	14,0%
6 Осташковское	775,7	-2,3%
7 Киевское	763,5	5,3%
8 Ярославское	730,9	6,5%
9 Варшавское	644,6	6,4%
10 Калужское	643,0	6,0%
11 Минское	603,7	4,4%
12 Ленинградское	548,5	1,7%
13 Дмитровское	545,7	5,7%
14 Можайское	524,2	2,0%
15 Пятницкое	483,3	1,8%
16 М-4 Дон	469,7	4,6%
17 Новорязанское	449,5	15,6%
18 Щелковское	342,8	6,0%
19 Фряновское	274,5	8,8%
20 Симферопольское	270,8	16,1%
21 Рогачевское	256,4	1,1%
22 Носовихинское	211,4	4,0%
23 Каширское	173,9	19,2%
24 Горьковское	172,3	12,7%
25 Егорьевское	141,7	9,1%
<b>Среднее</b>	<b>604,6</b>	<b>4,1%</b>

Источник: [mirkvartir.ru](http://mirkvartir.ru)

<https://www.mk.ru/realestate/2025/09/16/s-oglyadkoy-na-inflyaciyu-interes-k-zemelnyim-uchastkam-za-granicami-mkad-chut-upal-no-ceny-vyrosli.html?ysclid=mha7i32m6i659362333>

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 год 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. ₽	Средняя цена 1 сотки земли в январе 2025 года, тыс. ₽	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=1z9jaoi6od623520835&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 Подмоскovie 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 Подмоскovie 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. м<sup>2</sup> (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. м<sup>2</sup> — 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 [ciap.ru](http://ciap.ru), средняя стоимость готового загородного дома в Московской области с 2020 по 2022 год выросла более чем на 60%. В связи с этим покупатели стали чаще интересоваться покупкой земельных участков под самостоятельное строительство. Однако предложение таких участков в Московском регионе сократилось на треть.

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

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

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

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

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

- **Коммерческая земля**

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

Интерес коммерческих застройщиков вызывают также следующие объекты:

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

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

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

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

- **Земли промышленного назначения**

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

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

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

- **Анализ рынка ИЖС**

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

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

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

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

- ЦФО — 14 357 м<sup>2</sup>, доля ИЖС составила 49%;
- ПФО — 10 636,5 м<sup>2</sup>, 61%;
- ЮФО — 5 276,2 м<sup>2</sup>, 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](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-podmoskovyya-budut-deshevet-ekspert/>  
Источник: <https://pravozashit.ru/analiz-rynka-zemli-promnaznacheniya-moskovskoj-oblasti-2020.html>

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

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

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

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

### **Дешевающий актив**

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

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

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

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

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

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

### **Территории для бизнеса**

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

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

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

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

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

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

### **Только жилье**

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. По словам Терентьева, 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка встрепенулись, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5–2 года назад, говорит Сергей Горяинов,

руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate. У компании появились клиенты, которые рассматривают участки по 20–25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

По словам Калинина, в январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу. Калинин объясняет это тем, что инвестиции достаточно серьезные, от 50 млн руб.

Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty, говорит, что некоторые лендлорды сейчас предпринимают попытки заняться девелопментом и зовут риэлторов в консультанты: «Так и мы вместо того, чтобы содействовать в продажах, уже в роли консалтеров совместно разрабатываем с ними концепции проектов». В работе у компании сейчас 25 га на Рублево-Успенском, 18 га на Новорижском, 25 га на Дмитровском шоссе. Профессиональные игроки готовятся к оживлению загородного рынка, доволен Колосницын, ведь в последние годы «не с кем было работать».

Спрос на землю, в том числе под застройку поселками, вряд ли вырастет и после пандемии. Рынок все еще затоварен – несколько лет будут торговаться предложения, которые есть в наличии.

По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, по словам Кузнецова, официально банки предлагают такие кредиты, но на практике получить их крайне сложно: «Наши клиенты не раз сталкивались с этой проблемой, в итоге отказываясь от покупки участков».

Источник: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskovedlya-investorov>

Источник: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskovedlya-investorov>

**Таблица 2 Анализ фактических цен предложений**

Общая площадь, сот.	Адрес	Описание	Цена	Цена руб./сот.	Ссылка на объявление
12.1, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до МКАД)	Продается участок в КП Бариново-Парк 12.1 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото	7139000 руб.	590 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/315722234">https://www.cian.ru/sale/suburban/315722234</a>
6.98, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до МКАД)	Продается участок в КП Бариново-Парк 6.98 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото	4257800 руб.	610 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308999834">https://www.cian.ru/sale/suburban/308999834</a>
7.57, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до МКАД)	Продается участок в КП Бариново-Парк 7.57 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото	4920500 руб.	650 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308999866">https://www.cian.ru/sale/suburban/308999866</a>
7.89, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до МКАД)	Продается участок в КП Бариново-Парк 7.89 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото	5128500 руб.	650 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308999840">https://www.cian.ru/sale/suburban/308999840</a>
18.36, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш.	Продается участок в КП Бариново-Парк 18.36 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В	5875200 руб.	320 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308999873">https://www.cian.ru/sale/suburban/308999873</a>

	Новокаширское (34 км до МКАД)	близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото			
12.26, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до МКАД)	Продается участок в КП Бариново-Парк 12.26 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото	7233400 руб.	590 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308999850">https://www.cian.ru/sale/suburban/308999850</a>
16.05, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до МКАД)	Продается участок в КП Бариново-Парк 16.05 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото	8185500 руб.	510 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/315722237">https://www.cian.ru/sale/suburban/315722237</a>
25.97, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до МКАД)	Продается участок в КП Бариново-Парк 25.97 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото	8959650 руб.	345 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320774326">https://www.cian.ru/sale/suburban/320774326</a>
28.48, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до МКАД)	Продается участок в КП Бариново-Парк 28.48 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото	8971200 руб.	315 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/322519411">https://www.cian.ru/sale/suburban/322519411</a>
22.57, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до	Продается участок в КП Бариново-Парк 22.57 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены	10382200 руб.	460 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308999843">https://www.cian.ru/sale/suburban/308999843</a>

	МКАД)	зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото			
25.21, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Новокаширское (34 км до МКАД)	Продается участок в КП Бариново-Парк 25.21 сот. Недалеко от Москвы, на пологом холме среди густых вековых лесов расположился коттеджный поселок "Бариново Парк". В "Бариново парк" на скоростном Симферопольском шоссе (трасса М-2 Крым) всего в 20 минутах езды от Москвы. На территории поселка предусматривается размещение гостевой парковки, обилие прогулочных дорожек, которые пронизывают весь поселок и выходят в лес. В близлежащем лесу, который можно смело отнести к Вашим барским угольям, будут обустроены зоны отдыха.Поселок будет обнесен забором, что обеспечит спокойствие и порядок. Въезд на территорию поселка будет осуществляться через кпп с охраной., 14 фото	10714250 руб.	425 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308999849">https://www.cian.ru/sale/suburban/308999849</a>
8.0, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк-2 кп, 188, ш. Симферопольское (28 км до МКАД), ш. Варшавское (30 км до МКАД)	Продам участок под постройку дома 35км от Москвы в Подольском городском округе с хорошим круглогодичным подъездом. Коммуникации напрямую без посредников, электричество Россети, газ Мособлгаз. Лес и речка по границе посёлка. Магазин, садик и школа 5 мин. на авто. До электрички 15 мин. на авто. Варианты покупки в рассрочку, ипотеку обсуждаются. Подробнее по телефону, звоните с 9-22, 5 фото	2400000 руб.	300 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/325514835">https://www.cian.ru/sale/suburban/325514835</a>
6.45, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	Продаю участок 6,45 соток ИЖС . Продажа от собственника ( прямой договор ) . Участок ровный сухой правильной формы . По границе сплошной лесной массив , а также р. Рогожка. Из коммуникаций электричество 3 фазы 15 кВт и хорошая подъездная дорога . Звоните по всем интересующим вопросам, 5 фото	2750000 руб.	426 356,59	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/310313155">https://www.cian.ru/sale/suburban/310313155</a>
7.53, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, улица Лесная, 47, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	Продаю участок 7,5 сотки ИЖС в ГО Подольск. Продажа от собственника (прямой договор). Участок ровный сухой правильной формы, по границе сплошной лесной массив, в пешей доступности магазины, школа, детсад и тд. Из коммуникаций электричество 3 фазы 15 кВт и хорошая подъездная дорога. Звоните по всем интересующим вопросам! Торг возможен!, 4 фото	2900000 руб.	385 126,16	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/310467174">https://www.cian.ru/sale/suburban/310467174</a>
6.8, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (28 км до МКАД), ш. Варшавское (30 км до МКАД)	Хороший ровный участок. Посёлок обжитой, почти полностью застроен, забор по периметру, введены в эксплуатацию все центральные коммуникации — газ, электричество, городские водопровод и канализация, построены все дороги, ливневая канализация, оборудован пункт охраны на въезде, освещение по всей территории посёлка. Закрытая охраняемая территория с видеонаблюдением. Въезд по пропускам. Рядом лес и река. Удобная транспортная доступность — всего 20-30 минут до МКАД по Симферопольскому шоссе. Отличное место для загородного дома с круглогодичным проживанием. Недалеко: современная школа, детский садик, фельдшерский пункт, магазины., 3 фото	4000000 руб.	588 235,29	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/317910095">https://www.cian.ru/sale/suburban/317910095</a>
6.96, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	Ссылка на ЕАСУЗ: <a href="https://easuz.mosreg.ru/torgi/60299">https://easuz.mosreg.ru/torgi/60299</a> Дата начала аукциона: 27.03.2026 09:00 Размер депозита: 294867.36Продолжительность аренды: 20 лет 0 мес 0 днейФункциональное назначение: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) Тип аукциона: Аренда земельных участков, 3 фото	294867 руб.	42 365,95	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/327210660">https://www.cian.ru/sale/suburban/327210660</a>

	км до МКАД)				
9.0, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	Объект находится в зоне с особыми условиями использования территорий Лучшее предложение на рынке загородной недвижимости Чичная сделка Панорамные снимки ждут вашего внимания . Полная юридическая чистота . Технческая информация: • Коммуникации: Стабильное электроснабжение рядом с участком , газопровод в 50 метрах • Инфраструктура: Комфортная городская среда в природных условиях — современные торговые комплекса, детские клубы • Подъезд: Удобная транспортная развязка , по бетонным плитам • Забор: Территория полностью защищена Доступность транспорта: Хорошая связь с общественным транспортом Финансовые условия: • Лояльные условия расчета • Оплата: с защитой покупателя • Сопровождение до получения документов Жизнь в этом месте: Место идеально подходит для тех, кто ценит спокойствие и уединение . Прекрасная экология и современная инфраструктура . Отличный вариант для строительства дома для нескольких поколений . Связь: Быстрая обратная свя ..., 2 фото	2000000 руб.	222 222,22	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/326138663">https://www.cian.ru/sale/suburban/326138663</a>
7.0, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, улица Лесная, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	Объект находится в зоне с особыми условиями использования территорий Собственный клочок земли в экологичном районе Не агентство Реальные фото участка в полном объеме . Полная документация . Основные параметры: • Коммуникации: Электричество 15 кВт , газовая труба вдоль участка • Инфраструктура: Комфортная городская среда в природных условиях — объекты для детей и взрослых • Подъезд: Качественная дорога , по инженерной подготовке • Забор: Стильное оформление периметра Географическое положение: Собственный автомобиль не обязателен Оплата и оформление: • Лояльные условия расчета • Оплата: банковским переводом • Помощь в оформлении ипотеки Впечатления от локации: Место идеально подходит для тех, кто ценит инвестиционную привлекательность . Экологически чистый район с развитой социальной средой . Отличный вариант для строительства современного коттеджа . Общение: Готов ответить на все вопросы! Готов показать участок в удобное для вас время ..., 2 фото	2000000 руб.	285 714,29	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/326136206">https://www.cian.ru/sale/suburban/326136206</a>
6.0, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, ш. Симферопольское (34 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	Объект находится в зоне с особыми условиями использования территорий Продажа участка ИЖС. Не агентство! Фото настоящие! Характеристики участка: Электричество: 15 кВт Газопровод по границе Инфраструктура: магазины, аптеки, школы, детские сады рядом Окружен забором Качественные дороги до деревни и в самой деревне До Москвы можно доехать за 20-30 минут Как можно оплатить: Можно приобрести в рассрочку без процентов Перевод Наличные Звоните! Показ в любой день! Жизнь в данном районе сочетает в себе развитую инфраструктуру и живописную природу, что делает его идеальным местом для проживания. Здесь находятся современные торговые центры, образовательные учреждения и медицинские услуги, обеспечивающие комфортное повседневное существование. Удобное транспортное сообщение позволяет легко добираться до центра города и других районов. Зелёные парки и прогулочные зоны создают условия для активного отдыха на свежем воздухе. Дружелюбное сообщество и низкий уровень преступности способствуют безопасно ..., 2 фото	2000000 руб.	333 333,33	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/319705906">https://www.cian.ru/sale/suburban/319705906</a>
6.5, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк-2 кп, ш. Симферопольское (28	Продаю земельный участок в 30 км от МКАД по Каширскому шоссе, Домодедовский район в жилом и застроенном поселке. Участок ровный, правильной формы, можно прописаться после строительства дома, ИЖС. Место потрясающее: красивая природа, чистый воздух, по границе густой лес и вблизи поселка водоема для купания и ловли рыбы. В поселке освещение, охрана и	3965887 руб.	610 136,46	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/326737661">https://www.cian.ru/sale/suburban/326737661</a>

	км до МКАД), ш. Варшавское (30 км до МКАД)	ограждение, построена детская и спортивная площадки. Электричество подведено, дороги, газ. Соседи живут хорошие. Рядом есть все необходимое: различные магазины, школа, детский сад, остановка автобуса. Звоните, покажу, возможен торг., 7 фото			
12.14, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк-2 кп, 174, ш. Симферопольское (28 км до МКАД), ш. Варшавское (30 км до МКАД)	Участок 12,14 сотки 50:27:0020806:2688 Центральный водопровод на участке Центральная канализация у границы участка Газ муфта у границы участка Электричество 15 кВт. оформлен лицевой счёт установлен прибор учета Интернет оптика по всему поселку Дополнительные расходы для подачи энергоресурсов не требуется всё в стоимости. Заложены два въезда Рядом с въездом мачта уличного освещения На участке стоят стриженные сосны Задолженностей и обременений нет Собственник, 11 фото	7080000 руб.	583 196,05	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321365763">https://www.cian.ru/sale/suburban/321365763</a>
8.24, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк-2 кп, 98, ш. Симферопольское (28 км до МКАД), ш. Варшавское (30 км до МКАД)	Продается участок 8.24 сотки в КП Бариново Парк 2. Номер участка 98. Правильной прямоугольной формы. Примерно 20х40м. Чуть под наклоном (что даже является плюсом не будет собираться вода на участке). Участок крайний. Всего один сосед. Участок ухоженный. Без деревьев и зарослей. Без временок, строительного мусора. На участке электричество 8кВт (есть возможность увеличить до 15). Электричество уже подключено к участку. Не нужно тратить время и деньги на подключение. Просто переформируйте счет на себя. Центральное водоснабжение. Не нужно тратить время и деньги на бурение и последующее обслуживание скважины. Центральная канализация. Не нужно тратить время и деньги на установку и последующее обслуживание септика. Оптоволоконный интернет. Газ по границе участка. Участок огорожен забором на бетонном основании. Не будет никаких кротов, соседских собак, кошек. На участок сделан бетонный заезд.КП огорожено. Въезд через КПП / шлагбаум. Круглосуточная охрана. Камеры. Асфальтированные дороги (зимой ...), 7 фото	7500000 руб.	910 194,17	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/317366963">https://www.cian.ru/sale/suburban/317366963</a>
19.12, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, 27, ш. Симферопольское (28 км до МКАД), ш. Варшавское (30 км до МКАД)	Участок в КП Бариново парк – 1 По границе участка: Центральный водопровод - Газ – Канализация На участок уже заведено электричество 15кВт и заключен договор с мосэнерго. Кроме столбика с электричеством ничего нет. Сделана геология (глубина 8м), топология.Участок ровный, Прямоугольной формы.По границе участка - с 2х сторон дорога, с третьей лес (есть возможность через УК сделать персональный вход\калитку в лес), всего 1 сосед.Находится в самом конце КП, т.е. там нет потока машин, пыли, грязи и т.д. Рядом строится 2 соседних участка (уже на этапе черновых работ), все остальные застроены - этот последний свободный и пустой.Есть почти готовый проект дома 250м2 с гаражом, разработанный под этот участок.Участок оформлен в собственность, приведен в порядок ВРИ через администрацию г. Подольск, без обременений, полная цена в договоре. Продаю лично сам, как собственник. Без агенств, посредников, риэлторов и прочих прочих., 3 фото	16000000 руб.	836 820,08	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/305436210">https://www.cian.ru/sale/suburban/305436210</a>
6.75, сот.	Московская область, Подольск городской округ, д. Хряслово, Бариново парк кп, ш. Симферопольское (28 км до МКАД), ш. Варшавское (30 км до МКАД)	Продается участок по границе КП Баринов парк. Правильной формы, ровный, сухой. По границе участка газ, электричество. Рядом лес, в поселке Сырково все необходимые магазины, детский сад, школа и все что нужно для полноценной загородной жизни на собственном участке., 4 фото	2200000 руб.	325 925,93	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/326737364">https://www.cian.ru/sale/suburban/326737364</a>
11 сот.	Московская обл., г.о. Подольск, д. Хряслово,	Земельный участок. 11 соток. Участок 138. Газ,свет,вода, канализация, интернет. Все коммуникации от г.Подольск подведены к участку.	5 750 000	522 727,27	<a href="https://www.avito.ru/podolsk">https://www.avito.ru/podolsk</a>

	коттеджный пос. Бариново парк-2 Симферопольское шоссе, 25 км	1 собственник.			k/zemelnye_u chastki/uchast ok_11_sot._iz hs_76241905 99?context=H 4sIAAAAAA AA_wE_AM D_YToyOntz OjEzOiJsb2N hbFByaW9ya XR5IjtiOjA7c zoxOiJ4IjtzOj E2OiJHUVF YSFhRUVVz NGxXVEk2Ij t9urR8LD8A AAA
Среднее значение, руб./сот.			473 494,15		
Минимальное значение , руб./сот.			42 365,95		
Максимальное значение руб./сот.			910 194,17		

### 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 коммуникаций<sup>9</sup> 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 – 2025, 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	1,17	1,23	1,29	1,34	1,40
	18	0,06	0,12	0,17	0,23	0,29	0,34	0,40	0,45	0,51	0,56	0,62	0,67	0,73	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,22	1,27	1,33
	19	0,06	0,11	0,16	0,22	0,27	0,32	0,38	0,43	0,48	0,53	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,83	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,21	1,26
	20	0,05	0,10	0,16	0,21	0,26	0,31	0,36	0,41	0,46	0,51	0,56	0,61	0,66	0,71	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
	21	0,05	0,10	0,15	0,20	0,25	0,29	0,34	0,39	0,44	0,48	0,53	0,58	0,63	0,67	0,72	0,77	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14
	22	0,05	0,10	0,14	0,19	0,23	0,28	0,33	0,37	0,42	0,46	0,51	0,55	0,60	0,64	0,69	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09
	23	0,05	0,09	0,14	0,18	0,22	0,27	0,31	0,36	0,40	0,44	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,79	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04
	24	0,04	0,09	0,13	0,17	0,22	0,26	0,30	0,34	0,38	0,42	0,47	0,51	0,55	0,59	0,63	0,67	0,71	0,75	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (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	0,836	0,322	0,224	0,062
4.	Краснодар	Собств.	1	0,902	0,856	0,633	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	0,638	0,209	0,170	0,060
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,867	0,672	0,343	0,209	0,064
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,902	0,831	0,321	0,238	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,882	0,698	0,312	0,192	0,054
	Среднее по 2023 г.	Собств.	1,000	0,894	0,855	0,752	0,282	0,206	0,061
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.взм.	Расстояние, ед.взм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
	<b>Оферты</b>						
1.1.	Офисно-административные	РС = 447 580*(Расстояние от центра) <sup>-1,856</sup>	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 208 751*(Расстояние от центра) <sup>-0,918</sup>	0,76	0,87	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 473 258*(Расстояние от центра) <sup>-0,979</sup>	0,87	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстояние от центра) <sup>-0,936</sup>	0,63	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 69 444*(Расстояние от центра) <sup>-0,854</sup>	0,93	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 49 620 *(Расстояние от центра) <sup>-0,78</sup>	0,86	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) <sup>-1,417</sup>	0,85	0,92	руб./кв. м	км.	Очень высокая
<b>2</b>	<b>Московская область</b>						
	<b>Оферты</b>						
2.1.	Торговое	РС = 57 948*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,86</sup>	0,92	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 772*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,733</sup>	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
<b>3</b>	<b>Ленинградская область</b>						
	<b>Оферты</b>						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 662*(Расстояние от КАД) <sup>-0,544</sup>	0,73	0,85	руб./кв. м	км.	Высокая
<b>4</b>	<b>Ярославль</b>						
	<b>Оферты</b>						
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) <sup>-1,852</sup>	0,90	0,95	руб./кв. м	км.	Очень высокая

\*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Цenam на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно 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%.



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

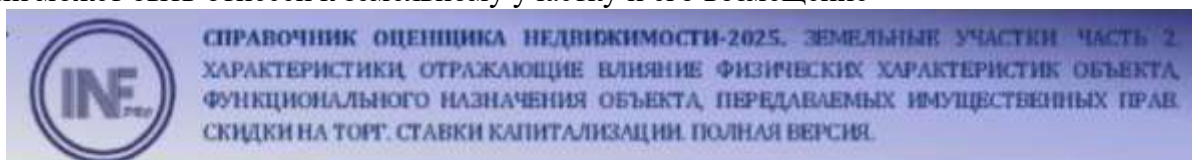
Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки, классифицируемые как залежь.

№	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 сегментам<sup>39</sup>.

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	0,56	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	0,85	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		0,57	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	1,60	1,71	1,79	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	1,18	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 сегментам<sup>40</sup>.

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	0,86	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	0,96	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	0,68	0,76	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 оцениват					
<1	1,00	1,28	1,55	1,83	2,00
1-2,5	0,76	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 оцениват											
<50	1,00	1,34	1,60	1,81	1,98						
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	1,18	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		0,51	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	0,98	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 оцениват										
<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		0,56	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 сегментам<sup>41</sup>.

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	0,85	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	0,86	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	1,89	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	1,66	1,73
200-300	0,50	0,69	0,86	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,37	1,44	1,49
300-400		0,63	0,78	0,91	1,00	1,07	1,15	1,21	1,25	1,32	1,36
400-500		0,59	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,17	1,23	1,26
500-600		0,55	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00	1,06	1,09	1,14	1,18
600-700		0,52	0,65	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,09	1,12
700-800		0,51	0,63	0,73	0,80	0,86	0,92	0,97	1,00	1,05	1,08
800-900			0,60	0,69	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	1,00	1,03
>900			0,58	0,67	0,74	0,79	0,85	0,89	0,92	0,97	1,00

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	1,56	1,86							
	10-30	0,63	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	0,86	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 по всем сегментам <sup>42</sup>.

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	1,60	1,68	1,76	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	0,91	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	0,76	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
объект оценки <50	1,00	1,49	1,90								
50-100	0,67	1,00	1,27	1,51	1,68	1,82	1,93				
100-200	0,53	0,78	1,00	1,19	1,32	1,43	1,51	1,50	1,86	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 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	1,19	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	0,96	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 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	1,31	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<sup>43</sup>.

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	1,46	1,82								
50-100	0,68	1,00	1,24	1,42	1,57	1,88	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	0,78	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
объект оценки <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	
объект оценки	<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	1,27	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

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

Таблица 102. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам<sup>44</sup>.

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	1,46	1,80								
	50-100	0,69	1,00	1,23	1,41	1,55	1,66	1,74	1,82	1,88	1,93	1,98
	100-200	0,56	0,81	1,00	1,14	1,26	1,34	1,41	1,48	1,52	1,56	1,60
	200-300		0,71	0,88	1,00	1,10	1,18	1,24	1,29	1,33	1,37	1,40
	300-400		0,65	0,80	0,91	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,24	1,28
	400-500		0,60	0,74	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16	1,19
	500-600		0,57	0,71	0,81	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
	600-700		0,55	0,68	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09
	700-800		0,53	0,66	0,75	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05
	800-900		0,52	0,64	0,73	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	>900		0,51	0,62	0,71	0,78	0,84	0,88	0,92	0,95	0,97	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	0,88	1,00	1,12
>10		0,64	0,78	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	0,78	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,28	1,32	1,36
400-500		0,58	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			0,59	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 сегментам<sup>45</sup>.

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	0,96	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	1,88
200-300		0,66	0,83	1,00	1,13	1,22	1,32	1,40	1,46	1,51	1,56
300-400		0,59	0,74	0,89	1,00	1,08	1,17	1,25	1,29	1,34	1,39
400-500		0,54	0,68	0,82	0,92	1,00	1,08	1,15	1,19	1,24	1,28
500-600		0,50	0,63	0,76	0,85	0,92	1,00	1,06	1,10	1,14	1,18
600-700			0,59	0,71	0,80	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800			0,57	0,69	0,77	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900			0,55	0,66	0,75	0,81	0,86	0,93	0,97	1,00	1,04
>900			0,53	0,64	0,72	0,78	0,85	0,90	0,93	0,97	1,00

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	0,98	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	1,19
	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
<b>Городские земельные участки</b>					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...9%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	12...20%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...6%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-28%	Москва, С-П.
<b>Земли мелких населенных пунктов</b>					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...18%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...13%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...7%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...11%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...10%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	6...12%	М.О.

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

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

## 12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

### 12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 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 промышленную 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	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
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
<b>Средние города</b>									
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
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
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:**

Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 42 365,95-910 194,17 руб./ сот. Среднее арифметическое значение 473 494,15 руб./сот. В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 41,17%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

### 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

#### 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

#### 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

При оценке 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 (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе справедливой цены овса.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование<sup>1</sup>).

### *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 был использован при оценке объектов.**

*Метод выделения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на

дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

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

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

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

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

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

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

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

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

#### *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.

**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).

**В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался**

*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.**

*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 справедливой стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной справедливой 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 справедливой стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 30% до 60% от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования. (ГериУ.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г.). Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-30% и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства справедливой 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 справедливой 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.

Определение наиболее эффективного использования

Опираясь на классификатор видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, разработанный Московской областной регистрационной палатой совместно с Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по московской области и федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата» по Московской области, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования:

для сельскохозяйственного производства;

для СНТ, дачного строительства.

При анализе оптимального варианта использования объектов оценки оценщик провел качественный анализ возможных видов использования оцениваемых объектов недвижимости, удовлетворяющего вышеописанным критериям.

**Таблица 3**

<b>Факторы</b>	<b>СНТ, Дачное строительство</b>	<b>Ведение сельскохозяйственного производства</b>
Потенциал местоположения	+	+
Справедливый спрос	+	-
Правовая обоснованность	+	+
Физическая возможность	+	+
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
<b>Итого</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

Исходя из вышеуказанных критериев наиболее эффективного использования: месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на земельном рынке Московской области, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, оценщик сделал вывод, что наиболее эффективным вариантом использования для объектов оценки будет их текущее использование, т. е. *использование для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам.*

## **4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **Расчет справедливой стоимости**

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

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

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.

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. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.**

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

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

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

#### **4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.**

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

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

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

#### **4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.**

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

#### **Расчет стоимости земельного участка.**

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

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

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

#### **Выбор метода расчета сравнительным подходом**

В настоящем отчете ввиду достаточного объема 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<sub>j</sub> – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной), %;

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – 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.*

**Расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом обременений.**

**Таблица 4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 0-10 СОТОК**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		4 000 000	7 080 000	5 750 000
Источник информации			<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/317910095/">https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/317910095/</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/321365763/">https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/321365763/</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_7624190599?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJHUVFYSFhRUVVzNGxXVEk2Ijt9urR8LD8AAAA">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_7624190599?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJHUVFYSFhRUVVzNGxXVEk2Ijt9urR8LD8AAAA</a>
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		4 000 000	7 080 000	5 750 000
Общая площадь, сот.	сот	0-10	6,8	12,14	11
Цена за ед. площади	руб/сот		588 235	583 196	522 727
<b>Корректировки</b>	<b>( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)</b>				
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		588 235	583 196	522 727
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		588 235	583 196	522 727
<b>Торг</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	527 792,38	473 067,94
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		март 2026	март 2026	март 2026	март 2026
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	527 792,38	473 067,94
<b>Местоположение</b>		Московская область, г Подольск, д Хряслово	Московская область, Подольск городской округ, Хряслово деревня, Бариново парк коттеджный поселок	Московская область, Подольск городской округ, Хряслово деревня, Бариново парк-2 коттеджный поселок, 174	Московская обл., г.о. Подольск, д. Хряслово, коттеджный пос. Бариново парк
<b>Ближайший населенный пункт</b>		Подольск	Подольск	Подольск	Подольск
Корректировка	%		0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	527 792,38	473 067,94
Удаленность от МКАДа		36	36	36	30
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	527 792,38	473 067,94
<b>Физические характеристики</b>					
Общая площадь, сот.	соток	0-10	6,8	12,14	11
Корректировка	%		0%	+25%	+25%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	659 740,48	591 334,92
<b>Назначение</b>		для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам,	садоводство	садоводство	садоводство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	659 740,48	591 334,92
<b>Обременения ( Сервитут)</b>		Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	659 740,48	591 334,92
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	659 740,48	591 334,92
<b>Инженерные коммуникации</b>		центральные	центральные	центральные	центральные

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	659 740,48	591 334,92
<b>Обременения</b>		есть	нет	нет	нет
Корректировка	%		-16%	-16%	-16%
Скорректированная цена	руб/сот		447 176,25	554 182,00	496 721,33
<b>Количество корректировок</b>			2	3	3
<b>1/ n</b>			0,5	0,3333333	0,3333333
<b>Сумма (1/ n)</b>			1,1666667		
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,4285714	0,2857143	0,2857143
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/сот		491 905,06		
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/кв.м		4 919,05		

**Таблица 5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 10-30 СОТОК**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		4 000 000	7 080 000	5 750 000
Источник информации			<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/317910095/">https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/317910095/</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/321365763/">https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/321365763/</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7624190599?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHUVFYSFhRUUVVzNGxXVEk2Ijt9urR8LD8AAAA">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7624190599?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHUVFYSFhRUUVVzNGxXVEk2Ijt9urR8LD8AAAA</a>
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		4 000 000	7 080 000	5 750 000
Общая площадь, сот.	сот	10-30	6,8	12,14	11

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена за ед. площади	руб/сот		588 235	583 196	522 727
<b>Корректировки</b>		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		588 235	583 196	522 727
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		588 235	583 196	522 727
<b>Торг</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	527 792,38	473 067,94
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		март 2026	март 2026	март 2026	март 2026
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	527 792,38	473 067,94
<b>Местоположение</b>		Московская область, г Подольск, д Хряслово	Московская область, Подольск городской округ, Хряслово деревня, Бариново парк коттеджный поселок	Московская область, Подольск городской округ, Хряслово деревня, Бариново парк-2 коттеджный поселок, 174	Московская обл., г.о. Подольск, д. Хряслово, коттеджный пос. Бариново парк
<b>Ближайший населенный пункт</b>		Подольск	Подольск	Подольск	Подольск
Корректировка	%		0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	527 792,38	473 067,94
Удаленность от МКАДа		36	36	36	30
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		532 352,68	527 792,38	473 067,94
<b>Физические характеристики</b>					
Общая площадь, сот.	соток	10-30	6,8	12,14	11
Корректировка	%		-20%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		425 882,14	527 792,38	473 067,94
<b>Назначение</b>		для размещения садово-дачной застройки с	садоводство	садоводство	садоводство

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам,			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		425 882,14	527 792,38	473 067,94
<b>Обременения ( Сервитут)</b>		Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		425 882,14	527 792,38	473 067,94
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		425 882,14	527 792,38	473 067,94
<b>Инженерные коммуникации</b>		центральные	центральные	По границе	По границе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		425 882,14	527 792,38	473 067,94
<b>Обременения</b>		есть	нет	нет	нет
Корректировка	%		-16%	-16%	-16%
Скорректированная цена	руб/сот		357 741,00	443 345,60	397 377,07
<b>Количество корректировок</b>			3	2	2
<b>1/ n</b>			0,3333333	0,5	0,5
<b>Сумма (1/ n)</b>			1,3333333		
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,25	0,375	0,375
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/сот		404 706,25		
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/кв.м		4 047,06		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка 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).

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,*

## 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%

Корректировка для данных земельных участков принимаем равной как максимальное значение, ввиду обременений земельных участков, и сложностью поиска покупателей на данные участки, равна -9,5%

Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник

типовых 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\\_2026](https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_region_2026)

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:

$$K_{нг} = I_{oo} \div I_{oa}, \text{ где}$$

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

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

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

The screenshot shows the AFOS (Automated Financial Evaluation System) interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'О системе', 'Оплата', 'Регистрация', 'Вход в систему', and 'Меню'. Below the navigation bar, there are definitions for  $I_{oo}$  and  $I_{oa}$ . The main content area features a table titled 'Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ)' (Table 1). The table has three columns: 'Алфавитный указатель', 'Наименование города', and 'Индекс города'. The data is as follows:

Алфавитный указатель	Наименование города	Индекс города
А	Апрелевка	1.04
	Балашиха	1.03
Б	Большие Вязёмы	0.92
	Бронницы	0.70
	Ватутинки	1.27
	Видное	1.32
	Внуково	1.19
В	Волсколамск	0.60
	Павловская Слобода	1.02
	Павловский Посад	0.65
	Пересвет	0.68
П	Подольск	1.00

Таблица 6 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Местоположение</b>	Московская область, г Подольск, д Хряслово	Московская область, г Подольск, д Хряслово	Московская область, Подольск городской округ, Хряслово деревня, Бариново парк коттеджный поселок	Московская область, Подольск городской округ, Хряслово деревня, Бариново парк-2 коттеджный поселок, 174
<b>Ближайший город</b>	Подольск	Подольск	Подольск	Подольск
Индекс города	1	1	1	0,97
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

## Удаленность от МКАДа

agroharvest.ru/raschet-rasstoyniya-ot-mkad/?scId=mf2ed1nby342590123

Главная | Акции 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:

хряслово

Рассчитать

До МКАД: 36 км

Таблица 7 корректировка на удаленность от МКАДа

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАДа, км.	36	36	36	36
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%



Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под жилую 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	1,79								
10 - 20	0,56	1,00	1,31	1,56	1,78	1,98				
20 - 30		0,76	1,00	1,19	1,36	1,52	1,65	1,78	1,90	
30 - 40		0,64	0,84	1,00	1,14	1,27	1,39	1,49	1,60	1,69
40 - 50		0,56	0,73	0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48
50 - 60		0,50	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33
60 - 70			0,60	0,72	0,82	0,92	1,00	1,06	1,15	1,22
70 - 80			0,56	0,67	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
80 - 90			0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
>90				0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.186

### Корректировка на площадь

Объект оценки не отличается от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки Часть 2 Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных

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	0,85	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

Корректировка равняется  $(C_{00}/C_{0a}-1)*100\%$

Таблица 8 Корректировка для земельного участка общей площадью: 0-10 соток

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот.	0-10	6,8	12,14	11
Коэффициент	1	1	1,25	1,25
Корректировка		0%	+25%	+25%

Таблица 9 Корректировка для земельного участка общей площадью: 10-30 соток.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот.	10-30	6,8	12,14	11
Коэффициент	1	0,80	1	1
Корректировка		-20	0%	0%

### Категория земель, разрешенное использование

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

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

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

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	



Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1.2.3, 2.1.1, 2.7



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
			<p>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

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, стр.303*



### 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%

Согласно классификации справочника объекты относятся под жилую застройку и жс .  
Корректировка составит 0%.

#### Право собственности

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

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

Все объекты-аналоги предложены к продаже в марте 2026 года. Объекты оценки в марте 2026. Корректировка не требуется.

#### Наличие коммуникаций

#### Инженерные коммуникации

Объект оценки не отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. 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 России<sup>46</sup>.

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	18%	0%	5%	-1%	-8%	-11%	-16%	-22%	-12%	-18%	-23%	-42%	
Г	12%	-5%	0%	-5%	-13%	-15%	-20%	-26%	-16%	-22%	-26%	-44%	
В	19%	1%	6%	0%	-7%	-10%	-15%	-21%	-11%	-18%	-22%	-41%	
К	28%	9%	14%	8%	0%	-3%	-8%	-15%	-4%	-11%	-16%	-36%	
ЭГ	32%	12%	18%	11%	3%	0%	-6%	-13%	-1%	-8%	-13%	-34%	
ЭВ	40%	19%	24%	16%	9%	6%	0%	-7%	6%	-3%	-8%	-31%	
ЭК	51%	28%	35%	27%	18%	14%	8%	0%	13%	5%	-1%	-25%	
ГВ	30%	13%	19%	12%	4%	1%	-5%	-12%	0%	-7%	-13%	-34%	
ГК	41%	22%	28%	21%	12%	9%	3%	-5%	8%	0%	-5%	-26%	
ВК	52%	30%	36%	28%	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
<b>Инженерные коммуникации</b>	центральные	центральные	центральные	центральные
Коэффициент электричество	1	1	1	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1
Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	1	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_{Э} * K_{В} * K_{К} * K_{Г}$				
Корректировка = $(Ca/C_{00}-1) * 100\%$				

## Обременения

Объект оценки обладает обременениями, которые не позволяют строить на данных земельных участках без ограничений. Согласно данным сайта СтатРиэлт корректировка составит -16%

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для данного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов* 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с извилистыми или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,78	0,90	0,84
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,09	1,16	1,12

		группы 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***			
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,09	1,16	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, парк, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	1,21

### Примечания:

- \* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку
- \*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удаленности от выявленных, корректировка равна единице
- \*\*\* - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриэлт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неадресованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриэлт»

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки являются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

### Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проводов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

### 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,  $1/BK_i$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция  $i$ -ого аналога;

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

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

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

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

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: 133 560 000 рублей, В том числе:

**Таблица 11**

№	Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость одного квадратного метра, рубли	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
1	50:27:0020806:2168	Хряслово	3000 +/- 19	4 047,06	12 141 180,00	12 140 000
2	50:27:0020806:2170	Хряслово	795 +/- 10	4 919,05	3 910 644,75	3 910 000
3	50:27:0020806:2171	Хряслово	2992 +/- 19	4 047,06	12 108 803,52	12 110 000
4	50:27:0020806:2172	Хряслово	2319 +/- 17	4 047,06	9 385 132,14	9 390 000
5	50:27:0020806:2173	Хряслово	1764 +/- 15	4 047,06	7 139 013,84	7 140 000
6	50:27:0020806:2174	Хряслово	2266 +/- 17	4 047,06	9 170 637,96	9 170 000
7	50:27:0020806:2175	Хряслово	2832 +/- 19	4 047,06	11 461 273,92	11 460 000
8	50:27:0020806:2176	Хряслово	2950 +/- 19	4 047,06	11 938 827,00	11 940 000
9	50:27:0020806:2177	Хряслово	1984 +/- 16	4 047,06	8 029 367,04	8 030 000
10	50:27:0020806:2178	Хряслово	3000 +/- 19	4 047,06	12 141 180,00	12 140 000
11	50:27:0020806:2182	Хряслово	3000 +/- 19	4 047,06	12 141 180,00	12 140 000
12	50:27:0020806:2183	Хряслово	3000 +/- 19	4 047,06	12 141 180,00	12 140 000
13	50:27:0020806:2192	Хряслово	2927 +/- 19	4 047,06	11 845 744,62	11 850 000
Итого					133 554 164,79	133 560 000

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 12

Таблица 12

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	133 560 000
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 иерархий<sup>2</sup>. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 13

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 14:

Таблица 14

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей справедливой ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

<sup>2</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития справедливой ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

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

Таблица 15

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

**Проведенные расчеты получены исходя из функционального использования земельных участков с разрешенным использованием для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам,, справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет:**

**133 560 000**

**(Сто тридцать три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч ) рублей, без учета НДС<sup>3</sup> в том числе:**

№	Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
1	50:27:0020806:2168	Хряслово	3000 +/- 19	12 140 000
2	50:27:0020806:2170	Хряслово	795 +/- 10	3 910 000
3	50:27:0020806:2171	Хряслово	2992 +/- 19	12 110 000
4	50:27:0020806:2172	Хряслово	2319 +/- 17	9 390 000
5	50:27:0020806:2173	Хряслово	1764 +/- 15	7 140 000
6	50:27:0020806:2174	Хряслово	2266 +/- 17	9 170 000
7	50:27:0020806:2175	Хряслово	2832 +/- 19	11 460 000
8	50:27:0020806:2176	Хряслово	2950 +/- 19	11 940 000
9	50:27:0020806:2177	Хряслово	1984 +/- 16	8 030 000
10	50:27:0020806:2178	Хряслово	3000 +/- 19	12 140 000
11	50:27:0020806:2182	Хряслово	3000 +/- 19	12 140 000
12	50:27:0020806:2183	Хряслово	3000 +/- 19	12 140 000
13	50:27:0020806:2192	Хряслово	2927 +/- 19	11 850 000
Итого				133 560 000

<sup>3</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

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

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

## 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №568-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов», утвержденный приказом МЭР РФ № 659 от 30.11.2022 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.sroroo.ru](http://www.sroroo.ru).

### 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](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://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 года № 217н): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих справедливых условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

### Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение

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

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

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

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

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

- 1) справедливая стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

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

ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с 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 объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг

## СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

Аналог 1

Продается участок, 6,8 сот. в посёлке «Бариново»

4 000 000 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней

163 просмотра с даты создания объявления 23.05.2025  
8 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
23.05	0
24.05	2
25.05	2
26.05	2
27.05	0
28.05	0
29.05	0
30.05	1
31.05	1
01.06	1
02.06	1
03.06	1
04.06	1
05.06	1
06.06	1
07.06	1
08.06	1
09.06	1
10.06	1
11.06	1

Продается участок, 6,8 сот. в посёлке «Бариново-Парк»

4 000 000 Р

Создать за изменение цены

Предложите свою цену

Например, 3 000 000 Р

Эксперт от Цены

Цена по оценкам: 5 000 235 Р/сот

Показать телефон

Написать

Борис Балганов

4.3 · 12

ЭМОУШН от ГК Основа

Бизнес-класс рядом с Москва Сити

4 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 000 000 Р

Эксперт от Циана

Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку

588 235 Р/сот

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агент

Борис Балганов

Специалист

4.3 · 12

ЭМОУШН от ГК Основа

Бизнес-класс, палом с Миссия-Сити

Участок, 6,8 сот.

Об участке

Коммуникации и удобства

Площадь	6,8 сот.	Канализация	Центральная
Категория земель	Другое	Водоснабжение	Центральное
Статус участка	Сад-огородство	Электричество	Есть
		Газ	Магистральный по границе

Спросите много помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Поскольку мне тут район

Спросить

Документы для покупки

Транспорт

Сидра

О КП «Бариново-Парк»

Аналог 2

Недвижимость в Подольске → Продажа → Продажа земельных участков в Подольске → д. Красное → Баркино парк 2 кв → Варшавское шоссе → Синферопольское шоссе → центр Подольск

Объявлено 3 мар. 08:28 • 209 просмотров, 1 закладка

**Продается участок, 12,14 сот.**

Московская область, Подольск городской округ, Красное д. Баркино парк 2 кв. Варшавское шоссе, Синферопольское шоссе. 20 км от МКАД. 174 кв. м. Подольск 22 мин.

7 080 000 Р

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

250 просмотров с даты создания объявления 01.09.2025  
13 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
01.09	1
02.09	1
03.09	1
04.09	1
05.09	3
06.09	0
07.09	0
08.09	0
09.09	1
10.09	4
11.09	2

Эксперт от Циан

Как вы сейчас ощущаете себя на рынке недвижимости?

Показать телеф. Написать

Собственник ID 69817342

ЖК «Дом на Курской»

Недвижимость в Подольске → Продажа → Продажа земельных участков в Подольске → д. Красное → Баркино парк 2 кв → Варшавское шоссе → Синферопольское шоссе → центр Подольск

Объявлено 3 мар. 08:28 • 209 просмотров, 1 закладка

**Продается участок, 12,14 сот.**

Московская область, Подольск городской округ, Красное д. Баркино парк 2 кв. Варшавское шоссе, Синферопольское шоссе. 20 км от МКАД. 174 кв. м. Подольск 22 мин.

7 080 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Назначение: 6 987 000 Р

Эксперт от Циан

Правила, условия и отзывы

Цена за сотку 583 396 Р/сот

Показать телефон


Написать

Собственник ID 69817342

Предоставил паспорт

ЖК «Дом на Курской»


podolsk.don.ru/site/objekt/12145743/




Площадь участка: **12,14 сот.**      Статус участка: **Садоводство**



Участок 12,14 соты  
50:27:0020006/268/01  
Центральный водопровод на участке  
Центральная канализация у границы участка  
Газ муфта у границы участка  
Электричество 15 кВт: оформлен личевой счёт установлен прибор учета  
Интернет оптика по всему поселку  
Дополнительных расценок для подачи энергоресурсов не требуется всё в собственности.  
Заповни для въезда  
Рядом с въездом мачта уличного освещения  
На участке стоят строительные сосны  
Задолженностей и обременений нет  
Собственник

Связаться

**7 080 000 Р** 

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену



Например, 6 867 000 Р 


 **Эксперт от Циана**  
Помощь с покупкой и сделкой 

Цена за сотку: **583 196** Р/сот.

**Показать телефон**

Написать

 **СОБСТВЕННИК**  
**ID 69817342**  
 Предоставил паспорт

**ЖК «Дом на Курской»** 

Респектабельный ЖК бизнес-класса в центре Петербурга. Уютный дом, закрытый двор, свой фитнес-клуб

Связаться со мной    Ещё продать?    Хочу посмотреть

Отзыв о сайте    Узнать подробности по телефону

УС  
Василий

Подольск

Подольск.don.ru/objekt/12145743/

Фотографии (11)    Описание    Расположение    Контактные лица    Похожие объявления    Участок, 12,14 сот.

### Об участке

Площадь: 12,14 сот.

Категория земель: Земля населённых пунктов

Статус участка: Садоводство

### Коммуникации и удобства

Канализация: Центральная


Водообеспечение: Центральное

Электричество: Есть

Газ: Магистральный в доме или на участке

### Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район 

**Спросить**

Про район    Главные    Что рядом?    Милые

### Расположение


Отзыв о сайте

УС  
Василий


Подольск



Подольск.don.ru/objekt/12145743/

Участок, 12,14 сот.

**7 080 000 Р** 

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену



Например, 6 867 000 Р 


 **Эксперт от Циана**  
Помощь с покупкой и сделкой 

Цена за сотку: **583 196** Р/сот.

**Показать телефон**

Написать

 **СОБСТВЕННИК**  
**ID 69817342**  
 Предоставил паспорт

**ЖК «Дом на Курской»** 

Респектабельный ЖК бизнес-класса в



**5 750 000 Р**  
552 177 Р за сотку  
В ипотеку от 53 868 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Описание**  
Земельный участок, 11 соток, Участок 138.  
Газ, свет, вода, канализация, интернет. Все коммуникации от г. Подольск подведены к участку.  
1 собственник.

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 5 750 000 Р  
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 3 225 000 Р (20%)  
Срок кредита: 20 лет

2 программы от банков

**Получи светящуюся карту Т-Банк**  
Карта светится каждый раз при оплате покупок!  
[Подробнее](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь





# РОСГОССТРАХ



**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.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)</b>
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	<b>129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «02» октября 2025 г. по «01» октября 2026 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателю в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателем 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.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

**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 ДЕМР

  
(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)  
«16» сентября 2025г.

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

  
(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)

# РОСГОССТРАХ



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 (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</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"> <li>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.</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
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 ДБМР БАОП

М.П.  
 «13» марта 2025г.



(Цой 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.


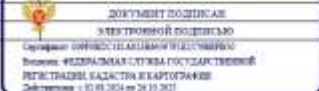
ИД-ОЦЕНОЧ. Москва, 2021 г. - № 02/01/02





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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2168	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700		Условные обозначения	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	


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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2168	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо 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 50:27:0020806:2168-50/155/2025-7 24.09.2025 18:25:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.09.2025 18:25:23
	номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2168-50/155/2025-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.09.2025 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с Ограниченной Ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Перспектива", выдан 23.11.2010 Изменения и дополнения, № 1, выдан 23.12.2010
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2168	
		Изменения и дополнения, № 2, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения, № 3, выдан 16.02.2012 Изменения и дополнения, № 4, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения, № 5, выдан 08.11.2012 Изменения и дополнения, № 6, выдан 04.04.2013 Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.06.2013 Изменения и дополнения, выдан 26.01.2017 Изменения и дополнения, № 9, выдан 12.12.2014 Изменения и дополнения, № 10, выдан 28.05.2015 Изменения и дополнения, № 11, выдан 04.10.2016 Изменения и дополнения, № 12, выдан 14.02.2017 Изменения и дополнения, № 13, выдан 14.09.2017 Изменения и дополнения, № 14, выдан 29.01.2019 Изменения и дополнения, № 15, выдан 17.04.2019 Изменения и дополнения, № 16, выдан 13.05.2020 Изменения и дополнения, № 17, выдан 07.08.2020 Изменения и дополнения, № 18, выдан 17.05.2022	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F03C6A020A07E1070E70E Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2014 по 31.12.2021	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2168	
		Изменения и дополнения, № 19, выдан 12.10.2022 Изменения и дополнения, № 20, выдан 29.06.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F03C6A020A07E1070E70E Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2014 по 31.12.2021	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2168	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Основные обозначения	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

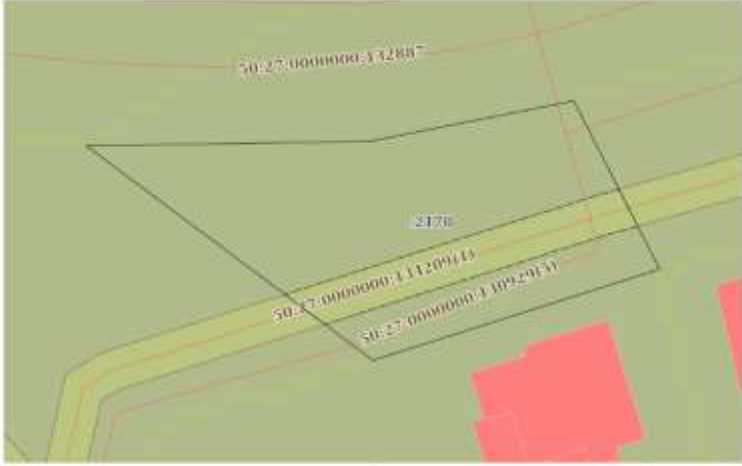

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2170	
1	Провладелец (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо 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 50:27:0020806:2170-50/155/2025-7 24.09.2025 18:25:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.09.2025 18:25:23
	номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2170-50/155/2025-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.09.2025 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с Ограниченной Ответственностью "Управляющая компания "Прогноз Капитал", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Перспектива", выданы 23.11.2010 Изменения и дополнения № 1, выданы 23.12.2010
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020805:2170	
		Изменения и дополнения, № 2, выдан 09.06.2011	
		Изменения и дополнения, № 3, выдан 16.02.2012	
		Изменения и дополнения, № 4, выдан 20.09.2012	
		Изменения и дополнения, № 5, выдан 08.11.2012	
		Изменения и дополнения, № 6, выдан 04.04.2013	
		Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.06.2013	
		Изменения и дополнения, выдан 26.01.2017	
		Изменения и дополнения, № 9, выдан 12.12.2014	
		Изменения и дополнения, № 10, выдан 28.05.2015	
		Изменения и дополнения, № 11, выдан 04.10.2016	
		Изменения и дополнения, № 12, выдан 14.02.2017	
		Изменения и дополнения, № 13, выдан 14.09.2017	
		Изменения и дополнения, № 14, выдан 29.01.2019	
		Изменения и дополнения, № 15, выдан 17.04.2019	
		Изменения и дополнения, № 16, выдан 13.05.2020	
		Изменения и дополнения, № 17, выдан 07.08.2020	
		Изменения и дополнения, № 18, выдан 17.05.2022	
подпись наименование должности			
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020805:2170	
		Изменения и дополнения, № 19, выдан 12.10.2022	
		Изменения и дополнения, № 20, выдан 29.06.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничена права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной;	данные отсутствуют	
	ведомств о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
6	Заключены в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
11	Правонарешения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	
подпись наименование должности			
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
24.09.2025г.				
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2170		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1:400		Условные обозначения		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Дополнительное пояснение Территориального отдела № 19 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 после завершения срока регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2171
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	07.02.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хрушево
Площадь, м²:	2992 +/- 19
Кадастровая стоимость, руб.	6543623.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:27:0000000:130929
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зданиям
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель - от имени заявителя Мурзина Михаила Юрьевича

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2171	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо 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 50:27:0020806:2171-50/155/2025-7 24.09.2025 18:25:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.09.2025 18:25:23
	номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2171-50/155/2025-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.09.2025 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с Ограниченной Ответственностью " Управляющая компания "Тригма Капитал", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Перспектива", выдан 23.11.2010  Изменения и дополнения № 1, выдан 23.12.2010

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 507805312403000470277867010 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2014 по 31.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2171	
			Изменения и дополнения, № 2, выдан 09.06.2011
			Изменения и дополнения, № 3, выдан 16.02.2012
			Изменения и дополнения, № 4, выдан 20.09.2012
			Изменения и дополнения, № 5, выдан 08.11.2012
			Изменения и дополнения, № 6, выдан 04.04.2013
			Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.06.2013
			Изменения и дополнения, выдан 26.01.2017
			Изменения и дополнения, № 9, выдан 12.12.2014
			Изменения и дополнения, № 10, выдан 28.05.2015
			Изменения и дополнения, № 11, выдан 04.10.2016
			Изменения и дополнения, № 12, выдан 14.02.2017
			Изменения и дополнения, № 13, выдан 14.09.2017
			Изменения и дополнения, № 14, выдан 29.01.2019
			Изменения и дополнения, № 15, выдан 17.04.2019
			Изменения и дополнения, № 16, выдан 13.05.2020
			Изменения и дополнения, № 17, выдан 07.08.2020
			Изменения и дополнения, № 18, выдан 17.05.2022

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 507805312403000470277867010 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2014 по 31.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

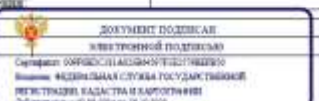
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2171	
		Изменения и дополнения, № 19, выдан 12.10.2022	
		Изменения и дополнения, № 20, выдан 29.06.2023	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной именной или электронной именной ценной бумаги;			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			
6	Заключенные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись, фамилия	



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2171	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:800		Основные обозначения	



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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2172	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо 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 50:27:0020806:2172:50/155/2025-7 24.09.2025 18:25:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.09.2025 18:25:23
	номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2172:50/155/2025-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.09.2025 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с Ограниченной Ответственностью "Управляющая компания "Прогноз 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 комбинированным "Перспектива", выдан 23.11.2010 Изменения и дополнения, № 1, выдан 23.12.2010

полное наименование должности	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 509F03C1A4356A7E02E7196B30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТИРОВАНИЯ Действителен с 01.08.2024 по 24.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 3

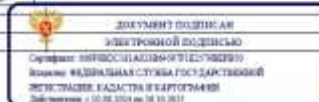
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2172	
			Изменения и дополнения, № 2, выдан 09.06.2011
			Изменения и дополнения, № 3, выдан 16.02.2012
			Изменения и дополнения, № 4, выдан 20.09.2012
			Изменения и дополнения, № 5, выдан 08.11.2012
			Изменения и дополнения, № 6, выдан 04.04.2013
			Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.06.2013
			Изменения и дополнения, выдан 26.01.2017
			Изменения и дополнения, № 9, выдан 12.12.2014
			Изменения и дополнения, № 10, выдан 28.05.2015
			Изменения и дополнения, № 11, выдан 04.10.2016
			Изменения и дополнения, № 12, выдан 14.02.2017
			Изменения и дополнения, № 13, выдан 14.09.2017
			Изменения и дополнения, № 14, выдан 29.01.2019
			Изменения и дополнения, № 15, выдан 17.04.2019
			Изменения и дополнения, № 16, выдан 13.05.2020
			Изменения и дополнения, № 17, выдан 07.08.2020
			Изменения и дополнения, № 18, выдан 17.05.2022

полное наименование должности	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 509F03C1A4356A7E02E7196B30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТИРОВАНИЯ Действителен с 01.08.2024 по 24.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------





Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2173	
		Изменения и дополнения, № 2, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения, № 3, выдан 16.02.2012 Изменения и дополнения, № 4, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения, № 5, выдан 08.11.2012 Изменения и дополнения, № 6, выдан 04.04.2013 Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.06.2013 Изменения и дополнения, выдан 26.01.2017 Изменения и дополнения, № 9, выдан 12.12.2014 Изменения и дополнения, № 10, выдан 28.05.2015 Изменения и дополнения, № 11, выдан 04.10.2016 Изменения и дополнения, № 12, выдан 14.02.2017 Изменения и дополнения, № 13, выдан 14.09.2017 Изменения и дополнения, № 14, выдан 29.01.2019 Изменения и дополнения, № 15, выдан 17.04.2019 Изменения и дополнения, № 16, выдан 13.05.2020 Изменения и дополнения, № 17, выдан 07.08.2020 Изменения и дополнения, № 18, выдан 17.05.2022	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0107003140204-071257000000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдачи: 11.05.2024 09:18:10	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2173	
		Изменения и дополнения, № 19, выдан 12.10.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения, № 20, выдан 29.06.2023 данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной складной или электронной складной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0107003140204-071257000000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдачи: 11.05.2024 09:18:10	инициалы, фамилия

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.09.2025г			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2173	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Рисунки обозначения:	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Дополнительное помещение Территориального отдела № 19 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2174	
Номер кадастрового квартала:		50:27:0020806	
Дата присоединя кадастрового номера:		07.02.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хреслово	
Площадь, м2:		2266 +/- 17	
Кадастровая стоимость, руб:		5002738 84	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:27:0000000:130929	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к иным зонам	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Общество с Ограниченной Ответственностью "Управляющая компания "Прогноз Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом - реестром "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прогноз Капитал", 7718581523	

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





Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.09.2025г. Кадастровый номер:		50:27:0020806:2174	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения, № 19, выдан 12.10.2022 Изменения и дополнения, № 20, выдан 29.06.2023 данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	внесены ли в Единый государственный реестр недвижимости изменения или дополнения в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Закрепленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правовитязи и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809000301402040007102100000000 Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 24.08.2025</p>	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 5


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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.09.2025г. Кадастровый номер:		50:27:0020806:2174	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения		
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809000301402040007102100000000 Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 24.08.2025</p>	инициалы, фамилия	



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50-27-0020806-2175	
		Изменения и дополнения, № 2, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения, № 3, выдан 16.02.2012 Изменения и дополнения, № 4, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения, № 5, выдан 08.11.2012 Изменения и дополнения, № 6, выдан 04.04.2013 Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.06.2013 Изменения и дополнения, выдан 26.01.2017 Изменения и дополнения, № 9, выдан 12.12.2014 Изменения и дополнения, № 10, выдан 28.05.2015 Изменения и дополнения, № 11, выдан 04.10.2016 Изменения и дополнения, № 12, выдан 14.02.2017 Изменения и дополнения, № 13, выдан 14.09.2017 Изменения и дополнения, № 14, выдан 29.01.2019 Изменения и дополнения, № 15, выдан 17.04.2019 Изменения и дополнения, № 16, выдан 13.05.2020 Изменения и дополнения, № 17, выдан 07.08.2020 Изменения и дополнения, № 18, выдан 17.05.2022	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ИИИРС/СНА/П/И/О/Р/Е/Д/И/И/В/Е/И/И Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Дата подписания: 01.08.2024 в 14:10:30	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50-27-0020806-2175	
		Изменения и дополнения, № 19, выдан 12.10.2022 Изменения и дополнения, № 20, выдан 29.06.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре удерживания залога, если такой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ИИИРС/СНА/П/И/О/Р/Е/Д/И/И/В/Е/И/И Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Дата подписания: 01.08.2024 в 14:10:30	инициалы, фамилия






Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2170	
	Именения в дополнения, № 19, выдан 12.10.2022		
	Именения в дополнения, № 20, выдан 29.06.2023	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной.		
	ведомств о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке.		
6	Завязанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии доступных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F5E5D3A4036A97F0217482E10 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2025	инициалы, фамилия

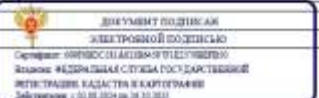
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3-1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2170	
План (чертеж, схема) земельного участка			


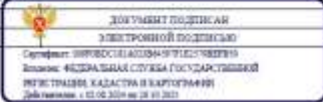


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806 2177	
		Изменения и дополнения, № 2, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения, № 3, выдан 16.02.2012 Изменения и дополнения, № 4, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения, № 5, выдан 08.11.2012 Изменения и дополнения, № 6, выдан 04.04.2013 Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.06.2013 Изменения и дополнения, выдан 26.01.2017 Изменения и дополнения, № 9, выдан 12.12.2014 Изменения и дополнения, № 10, выдан 28.05.2015 Изменения и дополнения, № 11, выдан 04.10.2016 Изменения и дополнения, № 12, выдан 14.02.2017 Изменения и дополнения, № 13, выдан 14.09.2017 Изменения и дополнения, № 14, выдан 29.01.2019 Изменения и дополнения, № 15, выдан 17.04.2019 Изменения и дополнения, № 16, выдан 13.05.2020 Изменения и дополнения, № 17, выдан 07.08.2020 Изменения и дополнения, № 18, выдан 17.05.2022	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80F03031A000A97E21270E20 Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: 13.09.2024 в 16:30:30	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806 2177	
		Изменения и дополнения, № 19, выдан 12.10.2022 Изменения и дополнения, № 20, выдан 29.06.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке право требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопретензия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80F03031A000A97E21270E20 Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: 13.09.2024 в 16:30:30	инициалы, фамилия

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2177	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700		Условные обозначения	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Дополнительное помещение Территориального отдела № 19 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

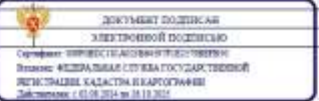
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2178	
Номер кадастрового квартала:		50:27:0020806	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.02.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, д. Хрелово	
Площадь, м2:		3000 +/- 19	
Кадастровая стоимость, руб.		3676260	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:27:0000000:130929	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которая не может быть отнесена к иным видам	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с Ограниченной Ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд реплай "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", 7718581523	

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

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2178	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо 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 50:27:0020806:2178-50/155/2025-7 26.09.2025 12:03:39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.09.2025 12:03:39
	номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2178-50/155/2025-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.09.2025 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:		Практика доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Перспектива", выдан 25.11.2010 Изменения и дополнения, № 1, выдан 23.12.2010

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Система: КОМПЕТЕНЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 01.08.2014 по 31.10.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2178	



			Изменения и дополнения, № 2, выдан 09.06.2011
			Изменения и дополнения, № 3, выдан 16.02.2012
			Изменения и дополнения, № 4, выдан 20.09.2012
			Изменения и дополнения, № 5, выдан 08.11.2012
			Изменения и дополнения, № 6, выдан 04.04.2013
			Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.06.2013
			Изменения и дополнения, выдан 26.01.2017
			Изменения и дополнения, № 9, выдан 12.12.2014
			Изменения и дополнения, № 10, выдан 28.05.2015
			Изменения и дополнения, № 11, выдан 04.10.2016
			Изменения и дополнения, № 12, выдан 14.02.2017
			Изменения и дополнения, № 13, выдан 14.09.2017
			Изменения и дополнения, № 14, выдан 29.01.2019
			Изменения и дополнения, № 15, выдан 17.04.2019
			Изменения и дополнения, № 16, выдан 13.05.2020
			Изменения и дополнения, № 17, выдан 07.06.2020
			Изменения и дополнения, № 18, выдан 17.05.2022

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Система: КОМПЕТЕНЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 01.08.2014 по 31.10.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.		Кадастровый номер: 50.27.00.20806.2178	
		Изменения и дополнения, № 19, выдан 12.10.2022	
		Изменения и дополнения, № 20, выдан 29.06.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной задатной или электронной задатной:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Проводившаяся и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0978053164104609781271989890 Место: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.01.2014 по 31.12.2021	инициалы, фамилия

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.09.2025г.		Кадастровый номер: 50.27.00.20806.2178	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Мелкие обозначения:	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0978053164104609781271989890 Место: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.01.2014 по 31.12.2021	инициалы, фамилия

Дополнительные сведения Территориального отдела № 19 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Исполнительный орган государственной власти Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2182		
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.02.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, с. Подольск, д. Храсово		
Площадь, м <sup>2</sup> :	3000 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб.:	3676200		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения садово-дачной застройки с функционированием сезонного характера, которые не могут быть отнесены к жилым зонам		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с Ограниченной Ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабель "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", 7718581523		

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

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2182		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентабель «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо 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 50:27:0020806:2182-50/155/2025-7 25.09.2025 10:27:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.09.2025 10:27:43
	номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2182-50/155/2025-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.09.2025 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с Ограниченной Ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабель "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабель "Перспектива" по управлению Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 6/м, выдан 24.12.2012

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.09.2015г. Кадастровый номер:		50:27:0020806:2182	
		<p>Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабель "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", № 1, выдан 07.06.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабель "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", № 2, выдан 07.11.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабель "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", № 3, выдан 18.05.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабель "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", № 4, выдан 12.08.2020</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 5, выдан 13.04.2024</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличиваемой документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИФ00053144300007023700000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.01.2014 по 31.12.2020	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.09.2015г. Кадастровый номер:		50:27:0020806:2182	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без паевого участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИФ00053144300007023700000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.01.2014 по 31.12.2020	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------







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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2192	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реинв. «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов деп. 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 50:27:0020806:2192-50/155/2025-7 25.09.2025 10:27:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		25.09.2025 10:27:43
	номер государственной регистрации		50:27:0020806:2192-50/155/2025-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 24.09.2025 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реинв. "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718381523, ОГРН: 1007746469658
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реинв. "Перспектива" по управлению Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 6/з, выдан 24.12.2012

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Ссылка: ИНИЦИАЛЫ_КОД_ИНСТРУМЕНТА Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 28.02.2031</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

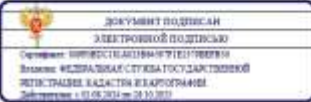
Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2192	

			Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реинв. "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 1, выдан 07.06.2013.
			Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реинв. "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 2, выдан 07.11.2013.
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реинв. "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 3, выдан 18.05.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реинв. "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 4, выдан 12.08.2020
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 5, выдан 13.04.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке		


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Ссылка: ИНИЦИАЛЫ_КОД_ИНСТРУМЕНТА Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 28.02.2031</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
25.09.2025г.	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2192
6	Закладные и судебные поручения требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопретензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000051642384-070127000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАЧЕСТВА Телефон: +7 (800) 303 01 30	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
25.09.2025г.	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2192
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:900	Основные обозначения

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000051642384-070127000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАЧЕСТВА Телефон: +7 (800) 303 01 30	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------