

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



**Отчет № – 09/05-26/903**

**ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Московская область, г.  
Подольск, д. Сертякино,  
Российская Федерация,  
городской округ Подольск

**Дата оценки:**

**07 мая 2026 года**

**Дата составления отчета:**

**07 мая 2026 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2026

## Сопроводительное письмо

07 мая 2026 г.  
г. Москва,  
г-ну Мамаеву А. А.

### Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №1019 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: Московская область, г. Подольск, д. Сертякино, Российская Федерация, городской округ Подольск, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

**Дата оценки:** 07 мая 2026 г.

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

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

### Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1. Земельный участок общей площадью 324 749+/-199 кв. м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:947. Месторасположение: Московская область, г. Подольск, д. Сертякино, Российская Федерация, городской округ Подольск
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность 1)№ 50:27:0020611:947-50/155/2022-1 от 14.11.2022 г. на основании Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14 ноября 2022 года Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
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 №1019 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	3№ – 09/05-26/903
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	07 мая 2026 года.
Дата составления отчета	07 мая 2026 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	2 530 000 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	<b>2 530 000 рублей</b>

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

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом.

## Заявление о соответствии

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта – составляет:**

**2 530 000**

*(Два миллиона пятьсот тридцать тысяч) рублей, без учета НДС<sup>1</sup>*

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....	10
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ ..	14
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, .....	15
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	15
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	15
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	22
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	73
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	73
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	73
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ .....	81
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	91
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	93

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Земельный участок общей площадью 324 749+/-199 кв. м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:947. Месторасположение: Московская область, г. Подольск, д. Сертякино, Российская Федерация, городской округ Подольск
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность 1) № 50:27:0020611:947-50/155/2022-1 от 14.11.2022 г. на основании Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14 ноября 2022 года Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Общая долевая собственность 1) № 50:27:0020611:947-50/155/2022-1 от 14.11.2022 г. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1) № 50:27:0020611:947-50/155/2022-2 от 14.11.2022 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523
Обладатель оцениваемых прав:	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой

объекта 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 и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев») , в предпосылке текущего использования
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	07 мая 2026 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14 ноября 2022 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент	Земельные участки участвуют в севообороте. Локальное окружение объектов земли сельскохозяйственного назначения.

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

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о заказчике

**Организационно-правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью

**Полное наименование:**

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

**Краткое наименование:**

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

**Юридический адрес:**

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

**Адрес местонахождения:**

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

**Почтовый адрес:**

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

**ОГРН:** 1067746469658 от 07.04.2006 года.

**ИНН:** 7718581523

**КПП:** 693901001

**Рублевый расчетный счет:** 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

**БИК:** 044525823

**к/с:** 30101810200000000823

### Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](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 ИП №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 № 1264/2026/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2026 г. по 20 апреля 2027 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 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
  - настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
  - отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
  - Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
  - мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
  - Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
  - В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
  - третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
  - третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
  - третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
  - Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
  - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
  - все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
  - Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
  - заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
  - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
  - мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства,

которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

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

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом 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.	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28

	(требования к экспертному заключению) № 1	
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- 2022	Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-07- 2023	«Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки»	Утвержден решением Совета РОО от 27 ноября 2023 г., протокол № 89-с
СПОД РОО 03-09- 2022	Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С изменения одобрены Методическим советом РОО (Протокол №8 от 10.11.2025 г.)
СПОД РОО 03-10- 2022	Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С, изменения одобрены Методическим Советом РОО (протокол №3 от 20.06.2025 г.)
СПОД РОО 03-11- 2023	Методические рекомендации по оценке лома черных и цветных металлов	Утверждены Советом РОО 06.07.2020г, протокол № 162. Изменения одобрены Методическим Советом РОО протокол № 7 от 15.08.2025
СПОД РОО 03-13- 2023	Методические рекомендации по определению стоимости права требования компенсации материального и морального вреда в связи с причинением вреда жизни пассажиров при авиаперевозках	Утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.

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

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.sroroo.ru](http://www.sroroo.ru).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14 ноября 2022 года

## **1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

### **2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА**

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

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

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

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

## 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой сельскохозяйственные земли для сельскохозяйственного производства, используются по назначению.

Параметров плодородия земель оценщику не предоставлено.

Таблица 1

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

### Описание земельных участков

Таблица 2

Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Выписка из ЕГРН
Адрес (местоположение) объектов оценки	Адрес: Московская область, г. Подольск, д. Сертякино, Российская Федерация, городской округ Подольск	Выписка из ЕГРН
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Выписка из ЕГРН
Характеристика объекта оценки	Объекты оценки представляют собой земельные участки, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкают к симферопольскому шоссе	- данные публичной кадастровой карты <a href="http://maps.rosreest.ru">http://maps.rosreest.ru</a>
Удаленность от МКАД	Около 35км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	- данные публичной кадастровой карты <a href="http://maps.rosreest.ru">http://maps.rosreest.ru</a>

		г.ги
<b>Наличие коммуникаций</b>	Нет	данные заказчика
<b>Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано</b>	Оценщиком не был проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных замеров.	
<b>Текущее использование</b>		
Соответствует разрешенному использованию. Высев многолетних трав.		
<b>Информация об износе объекта оценки</b>		
Земельный участок не подлежит износу		
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>		
Объекты оценки не имеют элементов		
<b>Позиционирование Объектов оценки</b>		
<p>Локальное окружение представлено землями аналогичного назначения и разрешенного использования.</p> <p>Объект оценки расположен вдоль Симферопольского шоссе. Удаление от МКАД около 35 км.</p> <p>Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с назначением с/хозяйственное производство.</p>		

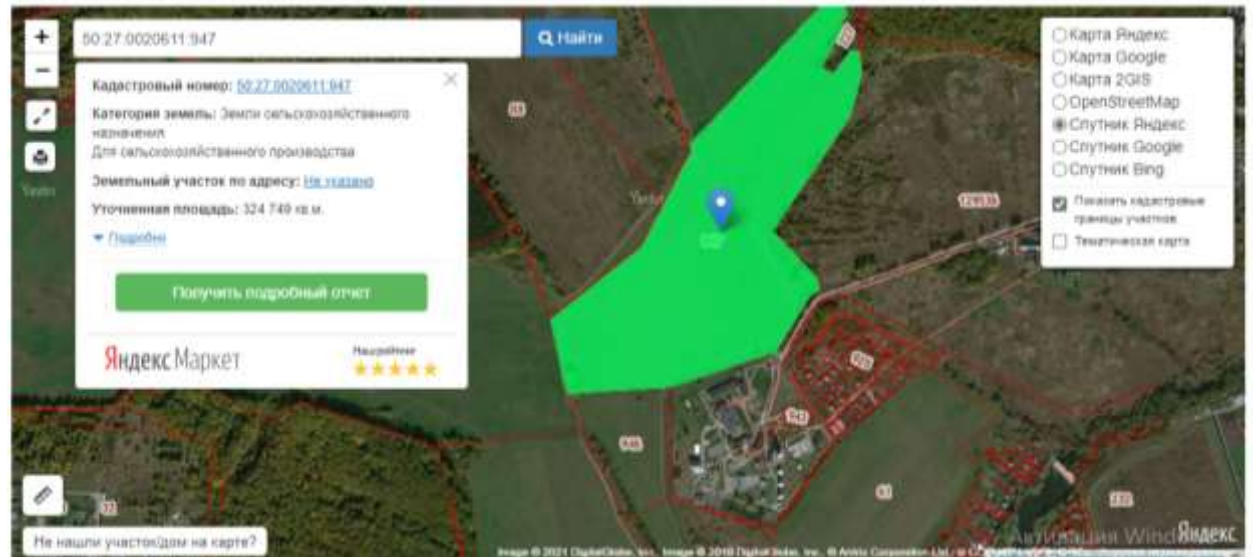
Список земельных участков с указанием общей площади и местоположения:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020611:947	д. Сертякино	324 749+/-199

Объект оценки представляет собой сельскохозяйственные земли без построек. Сельскохозяйственные земли, по заявлению собственников, участвуют в севообороте. Их использование в ближайшее время возможно как сельскохозяйственные. Данные о плодородии земельных участков не предоставлено. Исходя из местоположения объектов оценки, оценщик счел применить данные о плодородии одинаковым для объектов, так как они располагаются в Подольском районе и недалеко друг от друга.

Заказчиком оценки не были предоставлены документы, все количественные и качественные характеристики записывались со слов заказчика. Так же заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки.

**Публичная кадастровая карта Московской области** на 23.11.2022

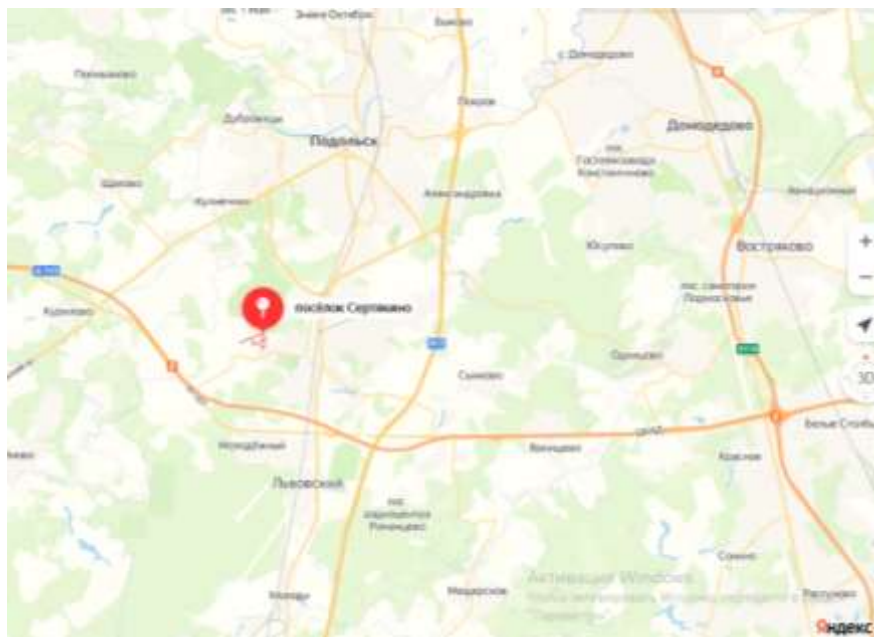


nsrd.gov.ru | НСПД | Геоинформационный портал

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	14.11.2022
Кадастровый номер	50:27-0020611-947
Кадастровый квартал	50:27:0020611
Адрес	Московская область, город Подольск, деревня Сертякино
Площадь уточненная	324 749 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 159 580,85 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	6,65 руб./кв. м

Легенда

**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 км<sup>2</sup>. 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. Доукино, 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. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радицентра 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.

## 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 Февраль 2026 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы **ВВП** составили **-1,5%** г/г после **-2,1%** г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена **календарным фактором** – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (*в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года*). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (**0,0 м/м SA**).

2. **Индекс промышленного производства** в феврале 2026 года составил **-0,9%** г/г после **-0,8%** г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на **+0,3%** м/м SA.

**2.1. Обрабатывающая промышленность** в феврале показала динамику выпуска **-2,8%** г/г после **-3,0%** г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на **+0,7%** м/м SA.

**2.2. В добывающем секторе** в феврале отмечался рост выпуска на **+0,9%** г/г после роста **+0,5%** г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора **-0,4%** м/м SA.

*Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2026 года».*

3. **Объёмы строительных работ** в феврале 2026 года изменились на **-14,0%** г/г после **-16,0%** г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (*в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков*).

4. Рост выпуска продукции **сельского хозяйства** в феврале 2026 года составил **+0,4%** г/г после **+1,1%** г/г в январе.

По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства **мяса** составила **-0,8%** г/г после **-1,1%** г/г в январе, **молока** – **-0,5%** г/г после **+1,1%** г/г в январе, **яиц** – выросло на **+1,6%** г/г после **+2,1%** г/г месяцем ранее.

5. В феврале 2026 года улучшилась динамика **грузооборота транспорта** до **-1,6%** г/г после **-5,8%** г/г в январе.

**По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного** в феврале 2026 года рост составил **+0,2%** г/г после **-9,9%** г/г в январе в основном за счёт **железнодорожного транспорта** (**-5,8%** г/г после **-11,5%** г/г в январе).

6. В феврале 2026 года продолжился рост **потребительской активности**. **Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению** в феврале вырос на **+1,2%** г/г в реальном выражении после **+1,9%** г/г месяцем ранее.

**Оборот розничной торговли** в феврале увеличился на **+0,3%** г/г в реальном выражении после **+0,7%** г/г в январе.

**Платные услуги населению**<sup>1</sup> в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: **+2,7%** г/г после **+2,8%** г/г месяцем ранее.

Темпы роста **оборота общественного питания** в феврале составили **+6,8%** г/г после **+15,1%** г/г месяцем ранее.

7. **Инфляция** в феврале 2026 года составила **5,91%** г/г после **6,00%** г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году **5,86%** г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на **2,95%**.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** в феврале 2026 года снизился на **-1,3%** г/г после снижения на **-0,8%** г/г в январе. В целом по **промышленности** в феврале 2026 года снижение на **-5,2%** г/г после **-4,9%** г/г месяцем ранее.

8. На **рынке труда** уровень **безработицы** в феврале 2026 года вновь опустился до **2,1%** от рабочей силы (**2,2%** в январе).

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста **зарботных плат** увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. **Номинальная заработная плата** выросла на **+15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года)** и составила **103 612 рублей, реальная** – на **+8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года)**.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 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>	-1,8	-1,5	-2,1	1,0	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,7	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-14,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-7,8	-4,4	-11,3	-2,8	-2,0	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	1,5	1,2	1,9	2,9	4,2	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	0,5	0,3	0,7	2,6	4,0	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,7	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	10,9	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,7	-1,6	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-5,0	0,2	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	6,0	5,9/5,9 <sup>1</sup>	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	-5,1	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-28,3	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-1,1	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2026	февраль 2026	январь 2026	2025	IV кв. 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	8,6 <sup>2</sup>	-	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>														
рублей	103 612 <sup>2</sup>	-	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,1 <sup>2</sup>	-	15,1	13,5	11,2	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	1,1	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,7	76,7	76,7	76,1	76,1	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	1,3	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,3	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	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)	61,7	61,7	61,7	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	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 феврале 2026 г. / по состоянию на 30 марта 2026 г.

<sup>2</sup> За январь 2026 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.).

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2026	февраль 2026	январь 2026	2025	IV кв. 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>	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-6,4	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	0,2	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-13,0	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-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	-9,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность	-2,0	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,5	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-7,7	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-14,4	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-11,1	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-4,3	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	-4,7	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-17,2	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-3,7	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-11,6	-8,9	-14,4	-5,1	-8,7	-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	-7,6	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-11,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-20,2	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-1,2	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	-0,5	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-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	-1,9	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-3,6	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-13,1	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс	-8,2	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
в т.ч.														
металлургия	-11,0	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-1,9	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	28,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	2,2	2,1	2,5	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	7,3	5,3	9,8	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-15,5	-13,8	-17,5	-3,8	-5,3	-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 агрегировки	-6,5	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-14,4	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	19,8	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства	-2,9	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-6,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	1,9	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,6	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 24 по 30 марта инфляция замедлилась до 0,17% н/н. На продовольственные товары цены продолжили расти умеренным темпом (0,09% н/н): снизились цены на плодоовощную продукцию (-0,25% н/н), на остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,12% н/н.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% н/н, в секторе наблюдаемых услуг динамика цен составила 0,51% н/н.

Потребительская инфляция с 24 по 30 марта

1. За неделю с 24 по 30 марта 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,17% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров сохранился умеренный рост цен (0,09% н/н). На плодоовощную продукцию цены снизились (-0,25% н/н): продолжилось удешевление огурцов (-4,2% н/н), замедление роста цен на овощи «борщевого» набора, а также помидоры (до 0,8% н/н). Также снизился темп роста цен на картофель (до 0,6% н/н), яблоки и бананы (до 0,2% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,12% н/н. Продолжилось удешевление мяса птицы (-0,3% н/н), замедлился рост цен на говядину (до 0,4% н/н) и яйца (до 1,0% н/н). Снизились цены на масло сливочное (-0,5% н/н) и сыр (-0,1% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,05% н/н. Снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,6% н/н в основном за счет удешевления смартфонов -0,9% н/н), подешевели одежда и обувь. Замедлился рост цен на медикаменты (до 0,3% н/н), ускорилось удешевление строительных материалов (до -0,5% н/н). Замедлился рост цен на бензин (до 0,3% н/н) и на дизельное топливо (до 0,2% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 24 по 30 марта 2026 года динамика цен составила 0,51% н/н. Темпы роста цен на санаторно- оздоровительные услуги составили 0,4% н/н, на услуги гостиниц – снизились до 0,1% н/н. Цены на услуги по восстановлению зуба пломбой изменились на 0,6%.

Мировые рынки

5. В период с 24 по 30 марта на мировых рынках продовольствия динамика изменения цен находилась в диапазоне от -2,2% до +4,4% (от -3,1% до +7,4% недель ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подорожали на 9,9% г/г.

Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

## РЕЗЮМЕ

В отчетный период после роста недель ранее подешевели кукуруза (-1,5%), белый сахар (-2,2%) и сахар-сырец (-2,1%). Сохранилась отрицательная динамика в стоимости пшеницы во Франции (-1,1%) и свинины (-0,6%), в то время как на соевые бобы (+0,4%) цены, напротив, продолжили увеличиваться. Возобновился рост стоимости пшеницы в США (+3,4%), соевого масла (+4,4%) и говядины (+1,9%). Цены на пальмовое масло не изменились.

6. На мировом рынке удобрений котировки выросли на 2,8% (+4,3% на прошлой неделе) на фоне удорожания смешанных (+2,6%) и азотных (+3,0%) удобрений. В годовом выражении в марте удобрения выросли в цене в среднем на 36,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены незначительно увеличились на 0,4% (стабилизация на прошлой неделе) в связи с ростом стоимости металлолома (+0,8%) и арматуры (+0,5%). Показатели

железной руды и металлопроката стабилизировались. В годовом выражении в марте черные металлы подорожали на 0,9% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов средний рост цен составил 2,9% (-3,1% на прошлой неделе) из-за удорожания алюминия (+5,9%), меди (+1,2%) и никеля (+1,8%). В годовом выражении в марте мировые цены на рассматриваемые металлы увеличились на 20,2% г/г.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 МАРТА (РОССТАТ)

	2026 год на 30 мар				2025 год
	г/г	24 - 30 мар	17 - 23 мар	февраль (м/м)	март (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>5,86</b>	<b>0,17</b>	<b>0,19</b>	<b>0,73</b>	<b>0,65</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>4,96</b>	<b>0,09</b>	<b>0,07</b>	<b>0,84</b>	<b>0,83</b>
- без плодоовощной продукции	6,07	0,12	0,08	0,42	0,92
- плодоовощная продукция	-3,03	-0,25	0,03	3,67	0,25
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>3,55</b>	<b>0,05</b>	<b>0,20</b>	<b>0,28</b>	<b>0,14</b>
- без бензина	2,26	0,01	0,18	0,22	0,08
- бензин автомобильный	12,28	0,27	0,36	0,61	0,55
<b>Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)</b>	<b>14,37</b>	<b>0,51</b>	<b>0,34</b>	<b>0,84</b>	<b>0,49</b>
		<b>24 - 30 мар</b>	<b>17 - 23 мар</b>	<b>февраль (м/м)</b>	<b>март (м/м)</b>
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>					
<b>Мясо и птица</b>					
Баранина		0,61	0,48	2,05	0,38
Говядина		0,40	0,53	1,90	2,06
Свинина		0,20	0,06	-1,33	0,50
Куры		-0,33	-0,63	-1,03	-1,65
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>					
Крупа гречневая		0,23	0,30	-0,36	-1,20
Хлеб		0,16	0,23	0,88	1,60
Пшено		0,14	0,10	0,23	-0,02
Мука		0,01	-0,12	-0,64	1,40
Рис		-0,07	-0,35	-0,50	-1,25
<b>Прочие продовольственные товары</b>					
Яйца		1,02	1,84	9,25	-3,98
Сахар		0,81	0,48	1,19	-0,11
Соль		0,36	0,11	-0,10	0,77
Рыба		0,23	0,22	1,13	3,00
Кефир		0,16	-0,23	0,01	-
Масло подсолнечное		0,12	-0,07	-0,34	-0,05
Чай		0,12	0,02	-0,04	1,40
Вермишель		0,10	-0,26	0,22	0,55
Молоко		0,05	-0,13	-0,48	1,33
Масло сливочное		-0,47	-0,10	-1,37	0,17
<b>Детское питание</b>					
Консервы овощные		0,76	0,13	0,08	1,75
Консервы фруктово-ягодные		0,50	0,44	0,04	-0,08
Консервы мясные		0,34	0,01	0,36	0,59
Смеси сухие молочные		0,19	0,03	0,08	0,29
<b>Фруктово-овощная продукция</b>					
Морковь		1,60	2,53	8,19	4,66
Капуста		1,11	1,02	3,82	8,19
Томаты		0,81	2,48	5,16	9,43
Картофель		0,59	1,07	5,01	17,22
Яблоки		0,19	0,75	1,97	1,57
Лук		-0,17	0,18	0,79	1,67
Огурцы		-4,16	-5,85	7,93	-26,31
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>					
Медикаменты		0,33	0,43	0,70	1,32
Бензин		0,27	0,36	0,61	0,55
Автомобиль отечественный		0,19	0,02	0,16	0,04
Автомобиль иностранный		0,03	0,04	0,12	-0,10
Строительные материалы		-0,49	-0,18	0,25	0,51
<b>Отдельные услуги</b>					
Туристические		3,15	1,35	3,96	1,81
Бытовые		0,62	0,41	1,02	1,04
Регулируемые		0,03	0,19	0,21	0,07

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 24 ПО 30 МАРТА

	2026 г.									
	с начала месяца	30.03.2026	24.03.2026	24-30 мар	17-23 мар	март (с нач. года)	март (г/г)	март (м/м)	февраль (м/м)	25/24
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,1	224	217	3,4	-0,3	20,3	9,6	8,8	6,2	-6,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	0,0	233	236	-1,1	-0,8	4,7	-1,1	2,6	2,3	-2,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,4	179	182	-1,5	1,2	3,5	-0,4	5,1	0,5	3,9
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	10,9	452	463	-2,2	5,3	5,8	-19,8	6,8	-4,1	-16,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	8,7	343	350	-2,1	7,4	3,6	-22,2	4,8	-4,3	-18,2
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,9	426	424	0,4	0,6	10,7	16,4	4,7	6,3	-5,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	10,9	1512	1449	4,4	-0,6	41,3	54,2	15,1	10,7	10,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,5	521	526	-0,9	-1,7	21,4	27,0	7,4	7,2	3,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	8,4	1135	1134	0,0	0,1	14,6	11,6	6,7	4,7	9,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,9	7966	7814	1,9	-0,7	4,6	25,4	-3,2	1,6	26,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	1995	2007	-0,6	-3,1	6,3	8,3	4,1	3,4	8,4
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,0	4,3
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	10,0	690	673	2,6	3,9	10,0	8,5	4,7	1,2	23,2
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	49,3	695	675	3,0	4,7	79,8	64,9	39,0	10,6	24,4
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл./т	7,3	106	106	0,2	0,2	-0,8	1,8	3,4	-5,9	-7,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	2,2	384	381	0,8	-0,4	4,2	2,3	1,6	0,3	-8,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	1,9	565	562	0,5	0,0	0,3	-2,3	0,5	-1,0	-5,4
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	2,3	475	475	0,0	0,4	5,5	1,6	2,0	0,9	-10,7
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	9,0	3432	3240	5,9	-4,2	14,5	25,8	7,1	-1,1	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	-8,7	12204	12064	1,2	-4,5	-2,1	29,4	-3,6	0,8	7,6
Никель (фьючерс LME), долл./т	-3,3	17098	16803	1,8	-0,6	3,3	5,4	-0,6	-2,8	-10,6

Источники:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_cenovy\\_situacii\\_1\\_aprelya\\_2026\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovy_situacii_1_aprelya_2026_goda.html)

**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-феврале 2026 года

### 1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Февраль 2026 г.	В % к		Январь- февраль 2026 г. в % к январю- февралю 2025 г.	Справочно		
		январю 2026 г.	февралю 2025 г.		февраль 2025 г. в % к		январь- февраль 2025 г. в % к январю- февралю 2024 г.
					январю 2025 г.	февралю 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	x	112,3	100,7	100,7	112,6	102,0	104,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн. рублей	575 929,1	118,4	102,6	100,1	112,2	117,6	119,9
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	595,8	61,4	40,0	57,4	120,4	183,7	147,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	369 167,3	97,6	103,3	102,7	96,5	99,9	103,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	101 821,7	100,4	103,2	103,5	100,7	101,4	102,4
Индекс потребительских цен, %	x	100,9	105,6	105,6	100,9	110,1	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	100,0	103,5	104,1	101,1	111,5	111,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 559	106,9	103,6	94,4	88,9	64,2	67,3
Инвестиции в основной капитал, млн рублей <sup>1)</sup>	2 106 350,2	x	x	104,0	x	x	106,4

	Январь 2026 г.	В % к		Справочно	
		декабрю 2025 г.	январю 2025 г.	январь 2025 г. в % к	
				декабрю 2024 г.	январю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	124 074,7	79,6	117,5	76,9	119,4
реальная	x	78,1	111,2	76,0	108,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	161 577,4	111,2	95,6	364,0	143,2

<sup>1)</sup> Данные за январь-декабрь 2025 г., январь-декабрь 2025 г. к январю-декабрю 2024 г., январь-декабрь 2024 г. к январю-декабрю 2023 г..

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

### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

#### **Экономические факторы:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Социальные факторы:**

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

#### **Политические факторы:**

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

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

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

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

- субъекты рынка

- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

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

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

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: Земельные участки, земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

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

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

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

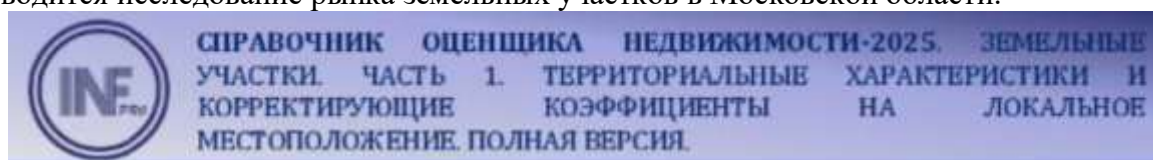


Таблица 7. Продолжение.

№	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
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	

## Обзор рынка земельных участков Московской области

### На загородном рынке Подмосковья спрос сместился в сторону участков без подряда

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

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

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

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

Интерес к загородному жилищному строительству увеличивался с 2020 года. Во время пандемии стало популярным загородное жильё. Сейчас из-за кризиса вывод новых проектов с

застройкой замедлился, происходит переход к формату участков без подряда, рассказал Таганов.

По данным «Инком-Недвижимости», на первичном рынке загородного жилья Подмосковья продаётся 61,8 тыс. лотов, из которых 89% — это участки без подряда. Только 10% предложения приходится на коттеджи, 1% — на блокированную застройку. Общее количество лотов увеличилось на 39%, при этом рост происходил за счёт участков без подряда. Количество коттеджей в экспозиции снизилось на 20%. Количество сделок с первичным загородным жильём за год увеличилось на 10% — до 7,2 тыс. Спрос на участки без подряда вырос на 17%, при этом спрос на коттеджи упал на 26%, на дома блокированной застройки — на 44%.

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

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

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

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

Источник: <https://odintsovo.cian.ru/novosti-na-zagorodnom-rynke-podmoskovja-sprosmestilsja-v-storonu-uchastkov-bez-podryada-341442/?ysclid=mhaczf57y446245802>

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

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

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

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

## Подмосковные направления с наибольшим ростом стоимости УБП за год

Городской округ	Средняя цена 1 сотки земли в январе 2024 года, тыс. ₽	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			
ятия	Отрасли	Недвижимость	Autonews	Олимпиада	РБК Компании	...
Февраль	2023	1,49	-3,8%			
Март	2023	1,49	0%			
Апрель	2023	1,52	+1,6%			
Май	2023	1,51	-0,1%			
Июнь	2023	1,52	+0,3%			
Июль	2023	1,53	+0,8%			
Август	2023	1,55	+1,2%			
Сентябрь	2023	1,53	-1,2%			
Октябрь	2023	1,56	+1,7%			
Ноябрь	2023	1,57	+0,7%			
Декабрь	2023	1,59	+1,2%			
Январь	2024	1,78	+12,2%			

Данные: «Инком-Недвижимость»

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

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

Подробнее на РБК:

<https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8?ysclid=Iz9jaoi6od623520835&from=co>

ру

**Для развития сельского хозяйства более 110 фермеров и сельхозорганизаций Подмосковья получили землю в аренду в 2023 году**

**По итогам 2023 года более 110 сельхозтоваропроизводителям Московской области, участвующим в программе государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, переданы земельные участки сельскохозяйственного назначения. Об этом сообщает региональное Министерство имущественных отношений Московской области.**

«В рамках госпрограммы по развитию сельского хозяйства в 42 городских округах Подмосковья 112 сельхозпроизводителям мы передали в аренду 247 земельных участков общей площадью более 7 тыс. гектаров. Арендовать земли сельхозназначения, находящиеся в государственной, муниципальной и неразграниченной собственности, имеют возможность фермеры, главы крестьянского (фермерского) хозяйства, а также малые и семейные подмосковные агропредприятия. Срок аренды составляет пять лет, в перспективе можно либо продлить аренду, либо выкупить землю. За счет такой господдержки фермеры увеличивают посевные площади, наращивают объемы производства продукции сельского хозяйства, одним словом, - земля приносит пользу», - прокомментировала министр имущественных отношений Московской области Наталья Адигамова.

К примеру, 44 га в Раменском городском округе переданы в аренду КФХ «Клубничный джем». Хозяйству только год, занимаются птицеводством, пчеловодством, выращивают капусту, морковь, свеклу, картошку и клубнику. Свою продукцию отправляют в магазин «Подмосковный фермер». Землю планируют использовать под расширение производства и наращивание сельхозпродукции.

В подмосковном Щелково для создания кормовой базы главе крестьянского (фермерского) хозяйства «Ларинское» переданы свыше 40 га земли. КФХ занимается разведением крупного рогатого скота молочного направления. На ферме 30 голов.

Благодаря полученным порядка 42 гектарам в Шаховской фермерское хозяйство сможет реализовать новый проект. Глава КФХ приступил к этапу аккумуляции земель для введения их в хозяйственный оборот. Далее планирует землю использовать под кормовую базу и создать ферму крупного рогатого скота.

До 600 кг мёда в год планируют собирать пасечники в Павловском Посаде. КФХ «Косолапый пасечник» получило в аренду земельный участок площадью 33,8 га. Фермерское хозяйство новое, появилось только в этом году. Фермеры планируют не только собирать мёд, но и разводить мелкий рогатый скот.

**<https://mio.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/28-12-2023-19-14-24-dlya-razvitiya-selskogo-khozyaystva-bolee-110-ferm?ysclid=lu9dpnks7t621208964>**

### **Обзор рынка земельных участков**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Московская область**

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

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

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

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

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

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

- **Коммерческая земля**

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

Интерес коммерческих застройщиков вызывают также следующие объекты:

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

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

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

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

- **Земли промышленного назначения**

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

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

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

Регион	2019	2020	2021
Московская область	47%	48%	63%
Ленинградская область	37%	50%	67%

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

*Источник: Росстат*

- **Спрос на земли сельхоз назначения в 2025 году**

Сельхозземли — один из самых стабильных активов в агробизнесе. В условиях роста цен на продукты питания, дефицита предложения и государственной поддержки спрос на землю продолжает расти. Однако не все участки одинаково ликвидны. Чтобы не ошибиться с выбором, важно понимать, где растёт стоимость земель, как меняется спрос в разных регионах и какие участки сейчас наиболее привлекательны для покупки или аренды.

В этой статье вы узнаете, как изменился рынок сельхозземель в 2025 году, какие факторы влияют на цены, где выгодно покупать и как правильно оценить участок. Мы приведём данные по стоимости земель, сравним рентабельность разных регионов и покажем, как использовать землю не только для производства, но и для инвестиций.

- **Почему спрос на сельхозземли остаётся высоким**

Сельскохозяйственные угодья — не просто основа производства, это стратегический ресурс. По данным Росреестра, в 2024 году объём сделок с сельхозземлями вырос на 12% по сравнению с предыдущим годом. Это говорит о том, что земля остаётся востребованной не только у фермеров, но и у инвесторов.

Причины роста спроса:

- **Рост цен на продовольствие** — чем выше стоимость продуктов, тем выгоднее выращивать урожай самостоятельно.
- **Дефицит импорта** — ограничения на поставки из-за рубежа усилили интерес к локальному производству.
- **Государственная поддержка** — льготные кредиты, субсидии и гранты делают покупку земли более доступной.
- **Инвестиционная привлекательность** — земля — один из самых устойчивых активов, который не теряет ценности в долгосрочной перспективе.

Однако не все участки одинаково выгодны. Чтобы не ошибиться с выбором, важно учитывать не только цену, но и качество почвы, расположение, доступ к инфраструктуре и потенциал роста.

- **Как изменились цены на сельхозземли в 2025 году**

Стоимость сельхозземель в 2025 году продолжает расти, но темпы повышения цен различаются по регионам. По данным Росреестра и аналитических агентств, средняя цена за гектар сельхозназначения составляет:

- **Центральный федеральный округ** — от 20 000 до 100 000 рублей/га;
- **Южный федеральный округ** — от 30 000 до 150 000 рублей/га;
- **Приволжский федеральный округ** — от 15 000 до 80 000 рублей/га;
- **Сибирь и Дальний Восток** — от 5 000 до 30 000 рублей/га.

Таким образом, наиболее дорогие земли находятся в южных и центральных регионах, где климатические условия позволяют выращивать высокоурожайные культуры. В Сибири и на Дальнем Востоке цены ниже, но здесь выше затраты на логистику и инфраструктуру.

Кроме того, цена зависит от качества почвы. Например, чернозёмы стоят в 2–3 раза дороже, чем серые лесные почвы. Также влияет наличие водных ресурсов, подъездных дорог и соседства с крупными агрохолдингами.

### Где спрос на землю растёт быстрее всего

Рост спроса на сельхозземли в 2025 году наблюдается в регионах, где:

- высокая урожайность;
- развитая инфраструктура;
- доступ к рынкам сбыта;
- поддержка государства.

Наиболее активно покупают землю в следующих регионах:

#### 1. Краснодарский край.

Самый востребованный регион для инвестиций в сельское хозяйство. Здесь высокая урожайность пшеницы, кукурузы и подсолнечника. Средняя цена за гектар — от 80 000 до 150 000 рублей. Спрос растёт за счёт крупных агрохолдингов и инвесторов.

#### 2. Липецкая область.

Регион с хорошими почвами и развитой инфраструктурой. Здесь активно развивается животноводство и переработка. Средняя цена за гектар — от 40 000 до 80 000 рублей.

#### 3. Белгородская область.

Известна как центр животноводства и зернопроизводства. Здесь расположены крупные агрохолдинги, что делает землю ликвидной. Средняя цена за гектар — от 50 000 до 100 000 рублей.

#### 4. Костромская область.

Регион с умеренным климатом и плодородными почвами. Здесь растёт интерес к картофелеводству и органическому земледелию. Средняя цена за гектар — от 15 000 до 40 000 рублей.

### Сравнение спроса и цен на сельхозземли по регионам

Чтобы понять, где выгодно покупать землю, важно сравнить ключевые параметры: цену, урожайность, доступность инфраструктуры и потенциал роста.

РЕГИОН	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ГЕКТАР (РУБ.)	УРОЖАЙНОСТЬ (Ц/ГА)	ИНФРАСТРУКТУРА	ПОТЕНЦИАЛ РОСТА (%)
Краснодарский край	80 000–150 000	60–70	Высокая	10–15
Липецкая область	40 000–80 000	45–50	Средняя	8–12
Белгородская область	50 000–100 000	50–60	Высокая	10–15
Костромская область	15 000–40 000	40–45	Средняя	8–10
Сибирь	5 000–30 000	30–40	Низкая	5–8

Из таблицы видно, что наиболее перспективны Краснодарский край, Липецкая и Белгородская области. Здесь сочетаются высокая урожайность, развитая инфраструктура и хороший потенциал роста цен.

#### • Как правильно оценить участок перед покупкой

Покупка земли — ответственное решение, требующее тщательной проверки. Вот основные критерии, которые нужно учитывать при выборе участка:

##### 1. Разрешённое использование.

Убедитесь, что земля предназначена именно для сельхозпроизводства. Если участок находится в категории земель населённых пунктов, его нельзя использовать для выращивания культур.

## 2. Качество почвы.

Проверьте тип почвы и её плодородие. Чернозёмы — самые ценны, но и самые дорогие. Серые лесные почвы подходят для большинства культур, но требуют дополнительных вложений.

## 3. Расположение и доступность.

Близость к дорогам, железной дороге и рынкам сбыта снижает логистические издержки. Также важно наличие водных ресурсов и возможности полива.

## 4. Соседство с крупными агрохолдингами.

Рядом с крупными хозяйствами легче найти технику, специалистов и каналы сбыта. Это снижает риски и повышает эффективность.

## 5. Правовой статус.

Проверьте участок на наличие обременений, арестов, ограничений. Используйте ЕГРН для получения точной информации.

### • Аренда или покупка: что выгоднее в 2025 году

Выбор между арендой и покупкой зависит от целей, бюджета и сроков окупаемости. Вот основные различия:

#### Аренда:

- **Плюсы:** низкий стартовый капитал, возможность тестировать участок, гибкость.
- **Минусы:** риск расторжения договора, отсутствие контроля над землёй, невозможность получить субсидии.

#### Покупка:

- **Плюсы:** стабильность, возможность получения субсидий, рост стоимости земли.
- **Минусы:** высокие стартовые вложения, сложности с оформлением, риск снижения цен.

Таблица ниже поможет сравнить оба варианта:

ПАРАМЕТР	АРЕНДА	ПОКУПКА
Стартовые вложения	Низкие (до 500 тыс. руб./га)	Высокие (от 15 000 руб./га)
Срок окупаемости	Не требуется	5–10 лет
Господдержка	Ограниченная	Полная
Риск потери участка	Высокий	Низкий
Возможность роста стоимости	Нет	Да

Если вы начинаете с небольшого бюджета и не уверены в перспективности направления — аренда будет лучшим выбором. Если вы планируете долгосрочное развитие и готовы инвестировать — покупка земли принесёт больше выгод.

### • Экспертное мнение: компания «Сельхоз»

#### Вопрос: Какие регионы самые перспективные для покупки земли?

**Ответ:** Краснодарский край, Липецкая и Белгородская области. Здесь сочетаются высокая урожайность, развитая инфраструктура и хороший потенциал роста цен.

#### Вопрос: Как оценить качество почвы перед покупкой?

**Ответ:** Нужно провести агрохимический анализ. Он покажет уровень плодородия, кислотность, содержание питательных веществ. Это поможет понять, какие культуры можно выращивать и какие вложения потребуются.

#### Вопрос: Стоит ли покупать землю в Сибири?

**Ответ:** Да, если вы планируете выращивать культуры с низкой потребностью в тепле (овёс, ячмень, лён). Однако важно учитывать логистику и инфраструктуру.

#### Вопрос: Как получить субсидии при покупке земли?

**Ответ:** Нужно зарегистрироваться как сельхозпроизводитель, подать заявку в Управление сельского хозяйства и предоставить бизнес-план. Также можно участвовать в конкурсах на получение грантов.

**Вопрос: Стоит ли инвестировать в сельхозземли в 2025 году?**

**Ответ:** Да, особенно если вы планируете развивать агробизнес. Земля — один из самых устойчивых активов, который будет расти в цене на фоне роста спроса на продовольствие.

• **Заключение**

Спрос на сельхозземли в 2025 году остаётся высоким. Это связано с ростом цен на продукты питания, дефицитом предложения и государственной поддержкой. Однако не все участки одинаково выгодны. Чтобы не ошибиться с выбором, важно учитывать не только цену, но и качество почвы, расположение, инфраструктуру и потенциал роста.

Если вы хотите начать агробизнес или инвестировать в землю, воспользуйтесь информацией из этой статьи. Изучите рынок, выберите регион, проверьте участок и составьте бизнес-план. Сельхозземли — не только основа производства, но и надёжный инвестиционный актив.

Источник: <https://cxoz.ru/tpost/1oluk3xx51-spros-na-zemli-selhoz-naznacheniya-v-202>

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://www.invst.ru> и др.

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

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

На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения — это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

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

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

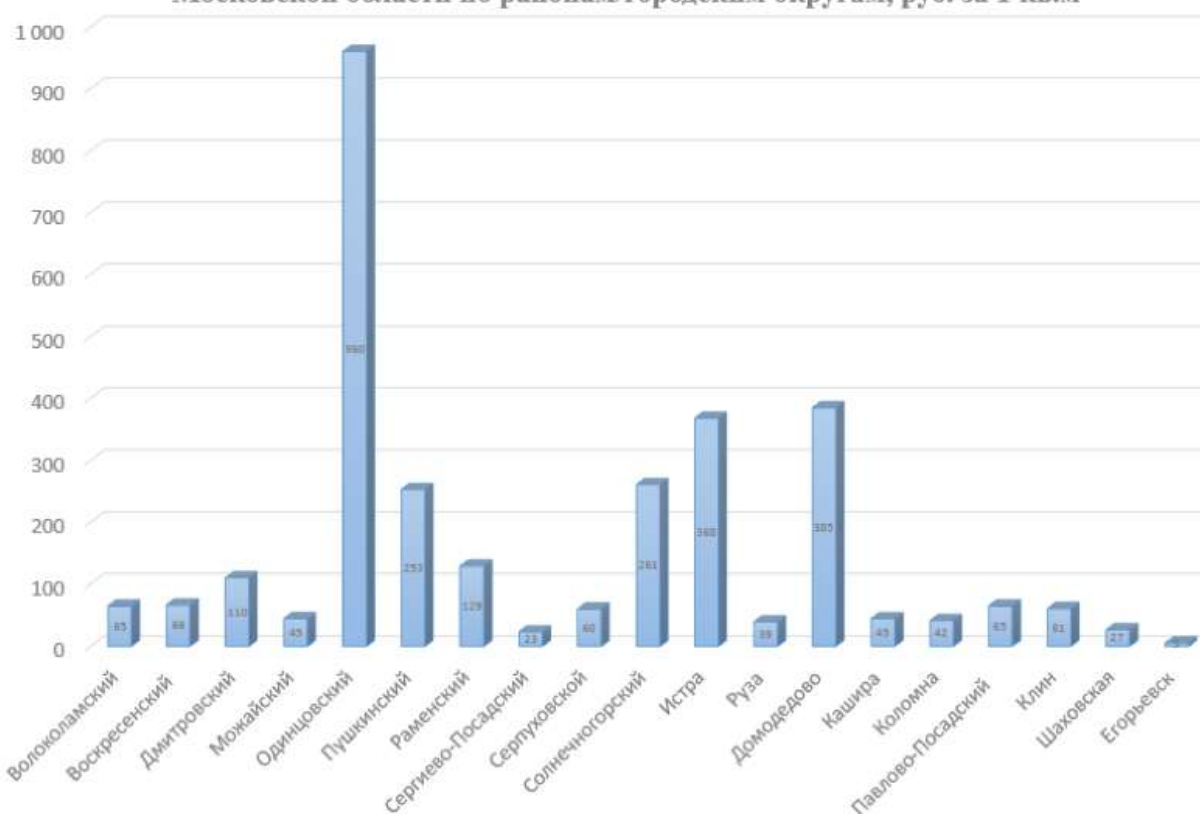
Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).



№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.

**Среднее значение стоимости земельных участков с/х назначения  
Московской области по районам/городским округам, руб. за 1 кв.м**



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Источник: ОБЗОР БЫЛ СОСТАВЛЕН АНАЛИТИЧЕСКОЙ ГРУППОЙ ЭКСПЕРТОВ  
«АТЛАНТ ОЦЕНКА»

**Таблица 3 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки**

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	20 000	22 300	20 000	50 000	670 000
Цена предложения, рублей	55 000 000	20 000	23 000	2 250 000	134 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, городской округ Подольск, Подольск	Московская область, Раменский район, село Михеево	Московская область, Чеховский район, деревня Солодовка	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское	Валищево симферопольское 38км
Описание	<p>Участок расположен в непосредственной близости от д. Макарово приблизительно посередине между трассами М-2 и М-4 недалеко от Домодедовского ш., на съезде с дороги. Возможна рассрочка при условии оплаты первоначального взноса не менее 50%. Уточняйте! Наличие коммуникаций на территории земельного участка:</p> <p>Водонапорная башня между д. Ворыпаево и д. Макарово</p> <p>Трансформаторные подстанции в д. Макарово и в Мехмастерских на север от д. Макарово. На схеме выше указаны пути прохождения воздушных ЛЭП напряжением до 10 кВ, подключение к которым возможно методом отпайки.</p> <p>Категория - Земли сельскохозяйственного назначения Назначение - Для ведения сельскохозяйственного производства</p> <p>Рекомендуемый вид использования согласно проекту ПЗЗ - Индивидуальная жилая застройка или промышленная застройка Положительные характеристики объекта:</p> <p>- Размещение на расстоянии менее 20 км от Москвы. - Наличие документов, регистрирующих собственность.</p> <p>- Отличная транспортная доступность (Часть участка занята дорогой местного значения)</p>	<p>Сдам в аренду земельный участок сельхоз назначения 63 км. от МКАД, площадью 2,23 га, в дер. Михеево, Раменского района. Вид разрешённого использования для сельхоз производства. Подъезд асфальт, граничит с деревней, свет, газ по границе, рядом лес, озеро. Граничит с деревней. 20000 за гектар в месяц. Кадастровый номер 50:23:0050445:56</p>	<p>Продаётся земельные участки по 2 га, рядом с дорогой. Назначение земли сельскохозяйственная..</p>	<p>Рядом с д. Меткомелино СХ-3. общей площадью, 6 Га.</p> <p>Виды разрешенного использования указаны в ГПЗУ: Можно организовать ферму</p> <p>Пчеловодство Рыбоводство Звероводство Птицеводство Животноводство Свиноводство и тд...</p>	<p>Валищево симферопольское 38км 67 га целевое: СХ фермерское</p> <p>"А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству коттеджных городков, баз отдыха, санаторий , фермерских хозяйств, детских лагерей , резиденций - усадеб , отельно - ресторанных комплексов от создания дизайн проекта до передачи ключей Заказчику! Окажем помощь в оформлении технических условий, разрешительной документации, подключении коммуникаций , организации строительства и ввода в эксплуатацию! У нас работают профессионалы архитекторы - дизайнеры и бригады строителей, что позволяет нам строить сверхсовременные элитные строения, полностью удовлетворяющие запросам наших клиентов. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдение сроков, установленных в договоре! По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram , WhatsApp, Viber !</p>
Источник	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4721580927?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjIazZEd2JxczIFdzF5U2ZhIj90-WYOz8AAAA">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4721580927?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjIazZEd2JxczIFdzF5U2ZhIj90-WYOz8AAAA</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_22300_kvm_ploschadyu_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_mihevo_6908729579/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_22300_kvm_ploschadyu_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_mihevo_6908729579/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_moskovskaya_chehov_solodovka_12a_6919228301/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_moskovskaya_chehov_solodovka_12a_6919228301/</a>	<a href="https://www.avito.ru/el_ektroizolyator/zemeln_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_1995155310">https://www.avito.ru/el_ektroizolyator/zemeln_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_1995155310</a>	<a href="https://move.ru/objects/valishevo_6905363919/">https://move.ru/objects/valishevo_6905363919/</a>
Цена за 1 кв.м.. рублей	2 750	<b>0,90</b>	<b>1,15</b>	<b>37,50</b>	<b>200</b>

Наименование	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
Площадь, кв.м.	150 000	24 500	24 500	530 000	20 000
Цена предложения, рублей	800 000	1 299 990	1 500 000	9 800 000	2 900 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Юго-Западное	Московская обл., Раменский г.о., д. Старомайково	Московская обл., 46Н-11630	Московская обл., г.о. Домодедово, с. Кузовлево
Описание	Земельный участок с/х назначения с правом регистрации и возведения жилого дома	земельный участок 2.45 га, СХ-3, на участке 3 искусственных пруда, 2 естественных природных, можно сделать (соседи тоже хотят участвовать) короткую дорогу 90 метров, с улицы Береговая  кадастровый номер 5 фото	Продаю участок 245 соток,Новорязанское шоссе,60 км от МКАД,Раменский р-н,д.Старомайково в красивом живописном месте,рядом лес,озеро.Подъезд:проселочная дорога.Собственность,документы готовы к сделке. В 2023 году рядом с участком будет проходить трасса М5 (Новорязанское шоссе)!!!! уже ведутся активные строительные работы ,эстакады и развязки. <b>ТРАССА УЖЕ ВВЕДЕНА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ!</b> Есть возможность приобрести и соседний участок такой же 2,45 га. За 4,9 га цена договорная . Звоните договоримся! <b>ПРЕДЛАГАЙТЕ СВОЮ ЦЕНУ,РАССМОТРИТЕ ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ!</b> <b>КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:23:0050573:42</b> Собственник.	<input type="checkbox"/> СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! Участок 53 га под агробизнес (СХ-3) в Ступинском районе, 1,5 км от трассы А-108 <input type="checkbox"/> Идеальное расположение: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Между деревнями Малино и Девяткино (граница с Девяткино). <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1,5 км по асфальту до трассы А-108 — отличная транспортная доступность! <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Рядом пруд — возможность полива <input type="checkbox"/> Преимущества: - Ровный, ухоженный участок — готов к использованию (нет зарослей, брошенных построек). Участок обработан. - Коммуникации по границе: электричество и газ (подключение без сложностей). ТУ на 150квт электричества уже оплачены. - 2 съезда с асфальтовой дороги — удобный подъезд для техники. - Есть возможность докупить смежные участки. Общий массив тогда будет - 100га. - Текущий ВРИ — растениеводство, но потенциал для: • Тепличных комплексов • Ферм • Складов для сельхозпродукции • Агротуризма. <input type="checkbox"/> Супер-выгода: - Переуступка аренды - 9 800 000 рублей - Аренда сейчас — всего 10 000	Описание Продаётся ровный участок 2 гектара под ведение фермерского хозяйства — идеально для пшеницы, ржи, овса или проса. Участок полностью подготовлен к работе: все коммуникации подведены, подъездные пути обеспечены, земля готова к посеву в ближайший сезон. Ключевые преимущества: Полная инфраструктура: электричество по гос. программе, водоснабжение, возможно подключение к газу. Готовые подъезды: асфальт/грунтовая дорога, проходимая для сельхозтехники в любую погоду. Компактность: 2 га — оптимальный размер для рентабельного ведения агропроизводства с минимальными операционными затратами. Юридическая чистота: документы в порядке, собственность/право пользования оформлены. Логистические преимущества: Близость к элеваторам и перерабатывающим предприятиям - минимальные транспортные расходы и быстрое обратное движение зерна. Удобный выезд на региональную/федеральную трассу - ускоренная доставка продукции покупателям и поставщикам.

Наименование	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
				<p>руб./год за весь массив!</p> <p>- Через 2 года — выкуп земли у государства за 3,2 млн руб. (кадастровая стоимость, без аукциона!). - Рыночная стоимость аналогичных участков в собственности - 25-40 млн рублей. Вы экономите минимум 50% от рыночной цены!!! □ Почему это золотая возможность? - Готовый участок под запуск бизнеса — экономьте время на поиски. - Локация у трассы — логистика для сбыта продукции в Москву и область.</p> <p>□ ЗВОНИТЕ СЕЙЧАС! Не упустите шанс вложиться в прибыльный актив с перспективой роста стоимости!</p> <p>*Кадастровые номера: 50:33:0030307:448, 50:33:0030307:447, 50:33:0000000:97463.</p> <p>Точка на карте подтверждена — пишите, вышло координаты.*</p> <p>P.S. Участок не требует вложений в расчистку — начинайте зарабатывать уже в этом сезоне!</p>	<p>Возможность организации складирования и первичной переработки прямо на участке (установка зернохранилищ/сушилок) - снижение себестоимости и рост маржи.</p> <p>Выгоды и возможности: Быстрый старт: минимальные капитальные вложения перед первой посевной благодаря подведённым коммуникациям. Снижение операционных расходов и простота логистики повышают рентабельность бизнеса. Подходит как для опытного фермера, так и для инвестора: можно вести собственную культивацию, сдавать в аренду или организовать контрактное производство. Возможность добавить стоимость через фасовку или первичную переработку - вы ведёте не только выращивание, но и товарную реализацию. Готов показать участок и предоставить все документы по запросу. Звоните, пишите - отвечу на все вопросы и запишемся на просмотр.</p>
Источник	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_150000_kv_m_ploschadyu_1500_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_6924394841/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_150000_kv_m_ploschadyu_1500_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_6924394841/</a>	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7552005601?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVW96YUpLUktheIk4bmJyIj9Ri_eYz8AAAAA">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7552005601?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVW96YUpLUktheIk4bmJyIj9Ri_eYz8AAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7691357909?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjCcnI4Z2k4MGhSSTheDdh2Ij917WWrD8AAAAA">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7691357909?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjCcnI4Z2k4MGhSSTheDdh2Ij917WWrD8AAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/malino/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_7551378907?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjQTTJhajEyZlFqcU5ta0dRl9t9MHhppT8AAAAA">https://www.avito.ru/malino/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_7551378907?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjQTTJhajEyZlFqcU5ta0dRl9t9MHhppT8AAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ilinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_7966856819?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjWQ0o0OTZOUFE5d1JERU84Ij9rKAsD8AAAAA">https://www.avito.ru/ilinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_7966856819?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjWQ0o0OTZOUFE5d1JERU84Ij9rKAsD8AAAAA</a>
<b>Цена за 1 кв.м.. рублей</b>	<b>5,33</b>	<b>53,06</b>	<b>61,22</b>	<b>18,49</b>	<b>145</b>
<b>Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,90 до 2 750 рублей за кв. м.</b>					

### 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 – 2024, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,909	0,923	0,932	0,228	-	0,056
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,879	0,722	0,276	0,192	0,072
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,892	0,856	0,322	0,224	0,062
4.	Краснодар	Собств.	1	0,902	0,856	0,653	0,332	0,229	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,832	0,743	0,312	0,188	0,059
6.	Москва	Собств.	1	0,908	0,824	0,648	0,184	0,171	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,842	0,686	0,713	0,302	0,242	0,061
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,908	0,832	0,878	0,276	0,238	0,069
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,890	0,892	0,767	0,248	0,182	0,057
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,902	0,843	0,658	0,209	0,170	0,060
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,867	0,672	0,345	0,209	0,064
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,902	0,831	0,321	0,238	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,882	0,698	0,312	0,192	0,054
	Среднее по 2023 г.	Собств.	1,000	0,894	0,855	0,752	0,282	0,206	0,061
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.взм.	Расстояние, ед.взм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
	<b>Офорта</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 = 473и258*(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>Офорта</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>-0,732</sup>	0,64	0,80	руб./кв. м	км	Высокая
<b>3</b>	<b>Ленинградская область</b>						
	<b>Офорта</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>Офорта</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. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., 2025 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.



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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

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

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

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

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»( Статья 7.3К РФ), влияние данного

фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2022 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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



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, 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	0,78	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
100-200	0,64	0,64	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
200-300	0,58	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
400-500		0,64	0,76	0,85	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		0,67	0,82	1,00	1,15
>10		0,59	0,72	0,87	1,00

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,34	1,61	1,85							
	50-100	0,75	1,00	1,20	1,38	1,50	1,60	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	1,16	1,23	1,29	1,33	1,39	1,43
	300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,22	1,26	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	1,16	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
	100-200	0,66	0,86	1,00	1,12	1,20	1,27	1,32	1,37	1,41	1,44
	200-300	0,59	0,77	0,89	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,26	1,29
	300-400	0,55	0,72	0,83	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20
	400-500	0,52	0,68	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
	500-600	0,50	0,65	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,61	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,60	0,69	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,58	0,68	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98

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
<1	1,00	1,28	1,55	1,83	2,00
1-2,5	0,75	1,00	1,21	1,43	1,56
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	
<50	1,00	1,34	1,60	1,81	1,96							
50-100	0,75	1,00	1,19	1,35	1,48	1,57	1,63	1,71	1,75	1,83	1,87	
100-200	0,63	0,84	1,00	1,14	1,24	1,32	1,37	1,43	1,47	1,53	1,57	
200-300	0,55	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,35	1,39	
300-400	0,51	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,24	1,27	
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,17	1,20	
500-600		0,61	0,73	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,12	1,15	
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10	
700-800		0,57	0,68	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,07	
800-900		0,55	0,65	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	1,00	1,03	
>900		0,53	0,64	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	1,00	

Таблица 89. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,35	1,56	1,69	1,79	1,88	1,94			
10-30	0,74	1,00	1,15	1,25	1,33	1,39	1,44	1,49	1,52	1,57
30-50	0,64	0,87	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,29	1,32	1,36
50-70	0,59	0,80	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,21	1,26
70-90	0,56	0,75	0,87	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,14	1,18
90-110	0,53	0,72	0,83	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09	1,13
110-130	0,51	0,69	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09
130-150	0,50	0,67	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,02	1,06
150-170		0,66	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,04
>170		0,64	0,73	0,80	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00



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

Таблица 90. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки по всем 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
<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	1,38	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
<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
<50	1,00	1,40	1,73								
50-100	0,71	1,00	1,23	1,44	1,58	1,69	1,81	1,91	1,97		
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,28	1,37	1,47	1,55	1,60	1,68	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	1,58	1,98							
	10-30	0,63	1,00	1,25	1,42	1,56	1,69	1,76	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 не 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
	100-200	0,61	0,83	1,00	1,14	1,24	1,33	1,39	1,45	1,49	1,55
	200-300	0,53	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400		0,66	0,80	0,92	1,00	1,07	1,12	1,17	1,20	1,24
	400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13	1,17
	500-600		0,59	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,07	1,11
	600-700		0,57	0,69	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06
	700-800		0,55	0,67	0,77	0,83	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04
	800-900		0,53	0,65	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00
	>900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

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	0,76	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	1,60	1,66	1,72
	200-300		0,66	0,84	1,00	1,11	1,20	1,27	1,35	1,40	1,45
	300-400		0,60	0,76	0,90	1,00	1,08	1,15	1,22	1,26	1,31
	400-500		0,55	0,70	0,83	0,92	1,00	1,06	1,13	1,17	1,21
	500-600		0,52	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14
	600-700			0,62	0,74	0,82	0,89	0,94	1,00	1,04	1,07
	700-800			0,60	0,71	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
	800-900			0,58	0,69	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00
>900			0,56	0,67	0,74	0,80	0,85	0,90	0,93	0,97	

Таблица 97. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).  
Земельные участки под жилую застройку.

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

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

Таблица 98. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
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
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,09	1,15	1,20	1,25	1,27	1,32
	50-70	0,61	0,80	0,92	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,21
	70-90	0,58	0,76	0,87	0,95	1,00	1,05	1,09	1,11	1,15
	90-110	0,56	0,73	0,83	0,91	0,95	1,00	1,04	1,06	1,10
	110-130	0,54	0,70	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,02	1,06
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,03
	150-170	0,51	0,66	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00
	>170	0,50	0,65	0,74	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98



**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	1,48	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	1,29	1,32	1,36
	300-400	0,55	0,71	0,82	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23	1,26
	400-500	0,52	0,67	0,78	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12
	600-700		0,61	0,72	0,81	0,87	0,92	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09
	700-800		0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,94	0,96	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,58	0,67	0,76	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

**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



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 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
объект оценки <1	1,00	1,33	1,58	1,84	
1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,39	1,56
2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17	1,31
5-10	0,54	0,72	0,86	1,00	1,12
>10		0,64	0,76	0,89	1,00

Таблица 104. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки <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	0,56	0,80	1,00	1,18	1,32	1,42	1,51	1,59	1,68	1,74	1,80
200-300		0,68	0,85	1,00	1,12	1,21	1,28	1,35	1,43	1,48	1,53
300-400		0,61	0,76	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,28	1,32	1,36
400-500		0,56	0,70	0,83	0,93	1,00	1,08	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	0,98	1,00	1,04	1,06	1,08	1,10
	600-700		0,63	0,76	0,85	0,90	0,95	0,96	1,00	1,02	1,04	1,06
	700-800		0,62	0,75	0,83	0,88	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900		0,61	0,73	0,82	0,86	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
>900		0,60	0,72	0,80	0,85	0,89	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

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

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

Таблица 107. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по курортным регионам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,48	1,86							
	50-100	0,68	1,00	1,26	1,51	1,70	1,84	1,99			
	100-200	0,54	0,80	1,00	1,20	1,35	1,47	1,59	1,69	1,75	1,81
	200-300		0,66	0,83	1,00	1,13	1,22	1,32	1,40	1,46	1,51
	300-400		0,59	0,74	0,89	1,00	1,08	1,17	1,25	1,29	1,34
	400-500		0,54	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,15	1,19	1,24
	500-600		0,50	0,63	0,76	0,85	0,92	1,00	1,06	1,10	1,14
	600-700			0,59	0,71	0,80	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08
	700-800			0,57	0,69	0,77	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04
	800-900			0,55	0,66	0,75	0,81	0,86	0,93	0,97	1,00
>900			0,53	0,64	0,72	0,78	0,85	0,90	0,93	0,97	

Таблица 108. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по курортным регионам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<10	1,00	1,05	1,08	1,12	1,13	1,15	1,16	1,16	1,17	1,18
	10-30	0,95	1,00	1,02	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13
	30-50	0,93	0,98	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%	МО.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...15%	МО.
<b>Земли загородных владений до 30 км. от городов</b>					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...16%	МО.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...11%	МО.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...12%	МО.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...19%	МО.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	7...10%	МО.

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

## 12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

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

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

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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



### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

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

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

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

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

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	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:**

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

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

Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,90 до 2 750 рублей за кв. м. в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.

### 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

#### 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

#### 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

***Метод сравнения продаж***

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод не был использован при оценке объектов ввиду, того что земли сельскохозяйственного назначения подольского района используются не по назначению их стоимость завышена, так же она завышена из- за изъятия земель для государственных нужд. Поэтому использовать сравнительный подход не целесообразно, так как нет уверенности в достоверности получаемой из открытых источников информации о продажах.

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Метод капитализации земельной ренты***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Данный метод применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

#### ***Метод остатка***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

✓ **Физическая возможность:** Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота. Данные о плодородии земельных участков не предоставлено. Исходя из местоположения объектов оценки, оценщик счел применить данные о плодородии одинаковым для объектов, расположенных у разных деревень, так как они все располагаются в Подольском районе и недалеко друг от друга

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

Не смотря на то, что оцениваемый объект является единичным активом предприятия рассмотрение оценки справедливой стоимости для него как единичного актива готового для реализации не целесообразно.

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

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

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

**Таблица 4**

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Законодательная допустимость</b>	-	-	+
<b>Физическая возможность</b>	+	+	+
<b>Экономическая целесообразность</b>	-		+
<b>Максимальная эффективность</b>	+	-	+
<b>Итого</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

**Выводы:**

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

Рассматриваемый объект недвижимости относится к сельскохозяйственному назначению, представляет собой сельскохозяйственное угодье, используемое в кормовом севообороте, и остается таковым согласно разрешенному использованию.

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

**АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ**

*Затратный подход*

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

*Сравнительный подход*

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

*Доходный подход*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер.

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

#### 4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

#### 4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

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

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

#### Анализ рынка молока

Шестнадцатая неделя принесла на рынок ЦФО постпасхальную неоднозначность. Сырьё вернулось к снижению, масло 72,5% обновило минимум года, а пастеризованное молоко выросло впервые за пять недель. При этом пасхальный спрос удержал сметану на высоте и дал сыру первую положительную неделю за месяц.

**Масло 72,5%** — главный антигерой недели. Минус 5,7%, цена опустилась до 470,70 руб/кг — впервые ниже 480 рублей. Суммарно от пика двухнедельной давности потеряно 9,2%. Причина — GDT: масло на аукционе упало на 8,1%, а европейские запасы превышают норму. Арбитражное давление транслируется в ЦФО с лагом в 1–2 недели. А вот **масло 82,5%** показало противоположную динамику: плюс 1,5%, до 548,95 руб/кг. Пасхальный спрос на фасованный премиум-сегмент защитил его от внешнего давления. Спред между двумя сортами достиг 78 рублей.

**Сырьё** отыграло прошлый отскок. Минус 4,8%, цена вернулась к 41,40 руб/л — ровно туда, где была две недели назад. Апрельский «большой налив» продолжается: воронежский и белгородский чернозёмный пояс формирует нарастающее предложение. Дальше — снижение к 38,5–40,0 руб/л.

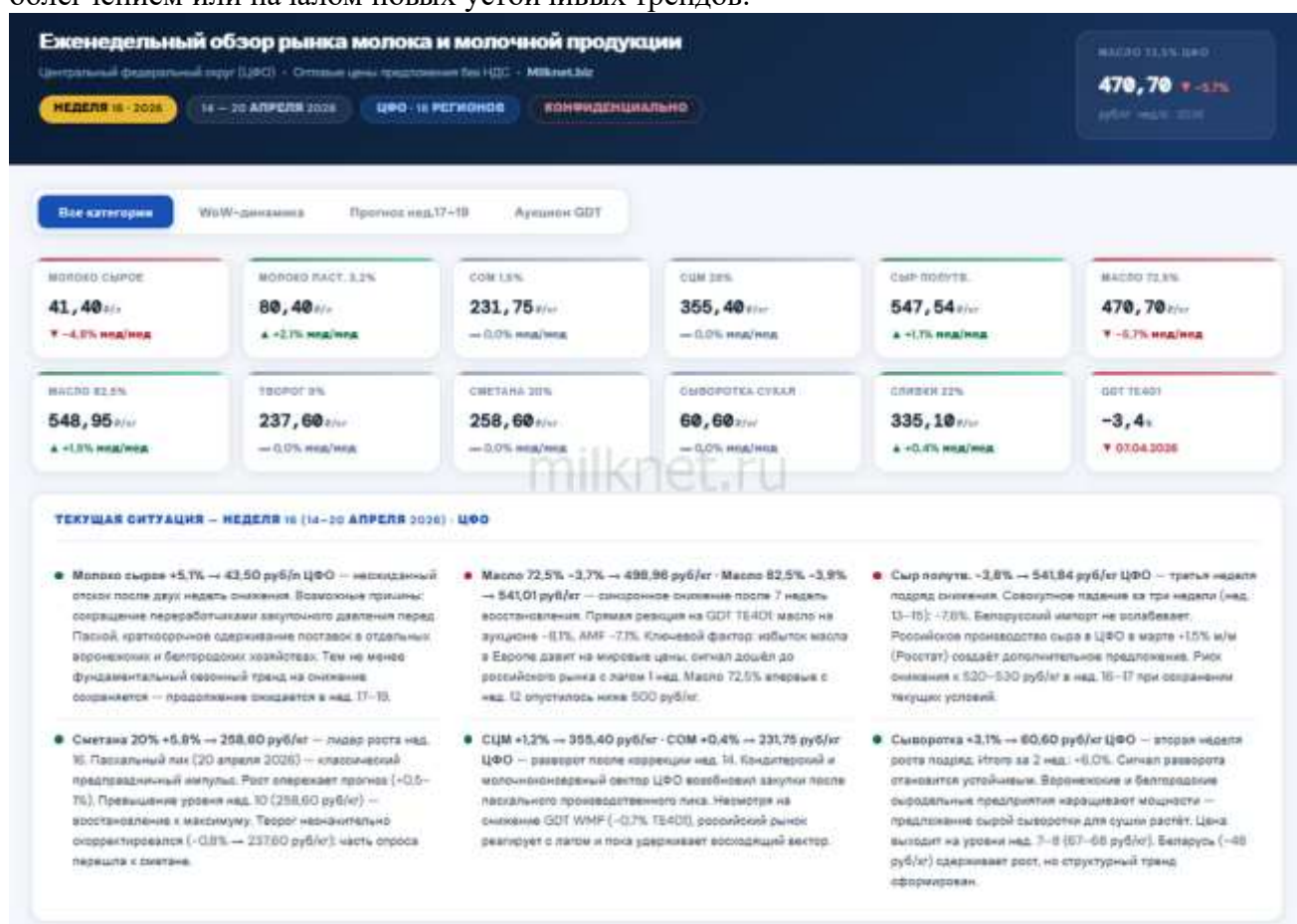
**Пастеризованное молоко** наконец-то выросло: плюс 2,1%, до 80,40 руб/л — первый рост с недели 12. Переработчики ЦФО повысили отпускные цены, воспользовавшись пасхальным спросом. Спред между сырьём и пастеризованным молоком достиг 39 рублей — максимума за 16 недель. Маржа переработки на локальном пике. После нормализации спроса вероятно коррекция.

**Сыр** показал первую положительную неделю за месяц: плюс 1,1%, до 547,54 руб/кг. После суммарного падения на 12,4% в предыдущие четыре недели — первый сигнал остановки. Пасхальные закупки торговых сетей поддержали цену, но устойчивость разворота требует подтверждения. Белорусский импорт сохраняет конкурентоспособность в районе 540–555 руб/кг.

**Сметана и творог** замерли на пасхальном плато. Обе категории без изменений: сметана — 258,60 руб/кг, творог — 237,60 руб/кг. Пасхальная неделя удержала высокие уровни. На следующей неделе ожидается коррекция сметаны на 3–5%.

**Главное событие впереди** — послепасхальный аукцион GDT 22 апреля. Он определит вектор движения масла на горизонте до конца мая. При нейтральном исходе масло 72,5% стабилизируется у 470–490 рублей. При новом снижении — риск падения к 455–465 руб/кг и дополнительное давление на маржу переработчиков, которые и так столкнутся с сезонным снижением закупочных цен на сырьё.

Рынок пережил пасхальный пик и теперь ищет новое равновесие. Сырьё дешевеет под натиском «большого налива», масло 72,5% обновило годовой минимум, но премиум-сегмент держится. Пастеризованное молоко вырвалось из застоя, а сыр подал первый робкий сигнал к остановке падения. Следующая неделя покажет, было ли это временным пасхальным облегчением или началом новых устойчивых трендов.



### Молоко сырое и пастеризованное 3,2% · ЦФО

руб/л без НДС · нед. 1-16 · 2026

▲ +5,1% отскок



#### АНАЛИТИКА ЦФО: СЫРЬЕ НЕД.16

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТСКОК** Рост +5,1% после двух недель снижения — вероятнее всего, краткосрочный технический отскок на фоне предпашального перераспределения спроса переработчиков. Фундаментальный сезонный тренд не изменился. Ожидаем возобновление снижения в нед. 17-19 по мере нарастания весеннего «налива» в Воронежской и Белгородской областях. Прогноз нед. 16-17: 40,5-42,5 руб/л.

**ПАСТЕРИЗОВАННОЕ** Стабильно 78,75 руб/л (0,0%) — третья неделя без изменений. Спред сырьё/пастеризованное сократился при росте сырья, что может оказать краткосрочное давление на маржу переработчиков в нед. 16.

### Масло сливочное 72,5% и 82,5% · ЦФО

руб/кг без НДС · нед. 1-16 · 2026

▼ -3,9% (82,5%)



#### АНАЛИТИКА ЦФО: МАСЛО НЕД.16

**GDT-ТРИГГЕР** Синхронное снижение масла 72,5% -3,7% и 82,5% -3,9% — прямая реакция на GDT TE401 (07.04.2026, масло -8,1%, AMF -7,1%). Первый откат после 7 недель восстановления. Масло 72,5% ниже психологической отметки 500 руб/кг. Европейский избыток масла — структурный фактор давления.

**ПРОГНОЗ** Нед. 16: продолжение коррекции до 480-495 руб/кг (72,5%). Стабилизация возможна при нейтральном или позитивном итоге TE402 (22.04). Дисконт ЦФО к P-Ф сохраняется на уровне 30-40 руб/кг.

### СОМ, СЦМ, сыворотка сухая и сливки · ЦФО

руб/кг без НДС · нед. 1-16 · 2026

▲ Сыворотка +3,1% · СЦМ +1,2%



#### АНАЛИТИКА ЦФО: СУХИЕ ПРОДУКТЫ И СЛИВКИ НЕД.16

**СЦМ +1,2%** → 355,40 руб/кг — возобновление роста после просадки нед.14. Кондитерский и молочноконсервный сектор ЦФО активизировал закупки после пасхального производственного пика. Несмотря на снижение WMP на GDT TE401 (-0,7%), внутренний рынок пока удерживает восходящий вектор в силу структурного промышленного спроса.

**СЫВОРОТКА +3,1%** → 60,60 руб/кг — вторая неделя роста подряд. Итого за нед. 14-15: +6,0%. Разворот становится устойчивым. Рост производства сыра в ЦФО создаёт стабильный поток предложения для сушки. Потенциал к нед. 17-18: 65-68 руб/кг.

**СЛИВКИ 22% -0,9%** → 333,60 руб/кг — продолжение сезонной коррекции. Рост предложения сырого молока в ЦФО давит на сливочный сегмент. Прогноз: дальнейшее снижение к 325-330 руб/кг в нед. 16-17.

Источник: <https://milknet.biz/blog/obzor-molochного-rinka-tsfo-ot-milknetbiz-16-nedelya-2025-goda-484>

### **Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.**

Метод применяется для оценки незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения регулярного дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого при выращивании кормов;
- определение доли дохода, приходящегося на земельный участок;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого правом аренды.

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

$$\text{Цз.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк}, \quad (1)$$

где Цзу – цена земельного участка, Дчистый – чистый операционный доход, Кк – коэффициент капитализации.

Наиболее эффективное использование пастбища возможно в том случае, если соблюдены следующие условия:

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

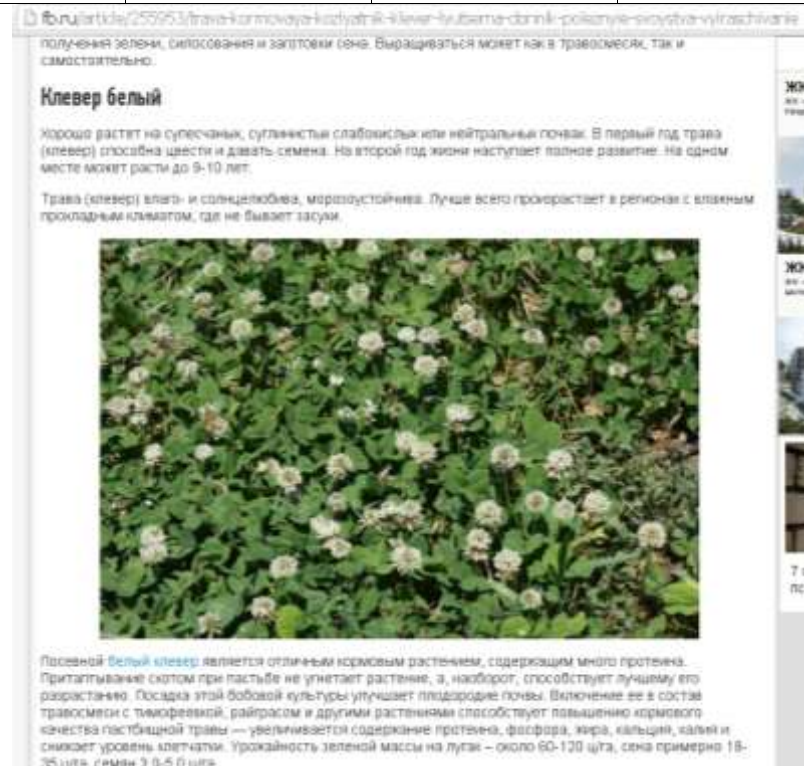
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмоскowie и ближайших областях<sup>2)</sup>.

Расчет представлен в таблицах: Все данные для расчета представлены в приложение.

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 5

1	2	3	4	5	6	7
Наименование товарной продукции	Площадь, га	Урожайность, ц/га	Коэффициент перевода в к.е.	Выход кормов, центнеров к.е. (3*4)	Затраты кормов на 1 ц молока, (расчет приведен ниже таблицы) к.е.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц (5/6)
Зеленая масса на лугах	1	60	0,2	12	0,74	16,22



Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц и он составляет:28,6  
 Надой молока на одну корову,кг:3893 кг или 38,93,ц.  
 Затраты кормов на 1 ц молока составляет:28,6/38,93=0,74

По данным сайта <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>. Средние цены на

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ, РЕАЛИЗОВАННОЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в 2026 г. <sup>1</sup>				
на конец периода, рублей за тонну (яйца - за тысячу штук, шкурки - за штуку)				
	ОКПД2	Январь	Февраль	Март
<b>Зерновые и зернобобовые культуры</b>	<b>01.11.12.001.АГ</b>			
Российская Федерация		12051,07	11875,25 <sup>2</sup>	11982,67
Центральный федеральный округ		11770,10	11714,17	11840,34
Белгородская область		12802,26	12841,04	12414,72
<b>Молоко сырое крупного рогатого скота</b>	<b>01.41.20</b>			
Российская Федерация		41696,51	39681,37 <sup>2</sup>	38103,91
Центральный федеральный округ		43270,73	40427,70	38803,97
Белгородская область		42619,43	40343,05	39408,93
Брянская область		44321,69	42131,90	38264,71
Владимирская область		42698,81	41061,68	39520,64
Воронежская область		41115,36	37568,43	34996,76
Ивановская область		37256,75	36568,89	34857,22
Калужская область		46982,80	41501,76	40227,85
Костромская область		39604,24	39025,08	36386,63
Курская область		45583,60	40612,00	39518,55
Липецкая область		39284,56	38446,99	35647,80
Московская область		45183,74	43645,60	42562,33

Реализационная Цена 42562,33 руб./тонна

Реализационная цена за 1 ц составляет: 4 256,23 руб.

Типичным для рынка производства сельскохозяйственной продукции является распределение дохода между предпринимателем, ведущим сельскохозяйственный бизнес, и собственником земли в пропорции 7,24 к 2,76, т.е. доля земельного участка в доходе составляет 27,6 %. (приложение 1, принимаем минимальное значение диапазона, так как земли сельскохозяйственного производства не прибыльны). Исходные показатели приняты по данным Министерство науки и высшего образования Российской Федерации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» (ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова»), Базовая кафедра «Управление проектами и программами Capital Group», СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИИ Материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной 115-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова 8 апреля 2022 года, Москва ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова» 2022/ статья Канд. техн. наук В.И. Светлаков (Информационная консалтинговая фирма «КонС») и Д-р экон. наук С.И. Носов (РЭУ им. Г. В. Плеханова)– 290-291 с. (скан страниц смотри в приложении к отчету)

в мае 2026 года реализационную цену принимаем 4 256,23 ц,руб.

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

**Таблица 6**

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	4 256,23	16,22	69 036,05

**Таблица 7 Расчет ренты**

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	69 036,05	0,276	19 073,11

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 19 053,95 руб. или 1,905395 руб/м2.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал, величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение права аренды земельного участка, и наиболее вероятное изменение его стоимости. Поскольку использование сельскохозяйственных угодий на сегодняшний день достаточно рискованное в нечерноземной области, то в качестве ставки капитализации нами принята безрисковая ставка и величина премии за риск.

В настоящем отчете ставка капитализации была принята исходя из безрисковой ставки на дату оценки, т.е. наиболее надежная доходность, которую может получить инвестор на свой капитал при заданных периоде получения дохода и сумме инвестиции – как правило, это минимально возможная доходность.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 14,70% [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8)

Дата	Среднеполюсовый, лет														
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	4	5	6	7	10	15	20	30	
04.05.2024	13,59	13,21	13,07	13,04	13,33	13,71	14,22	14,47	14,58	14,59	14,61	14,70			
30.04.2024	13,39	13,12	13,04	13,04	13,35	13,70	14,19	14,43	14,54	14,56	14,59	14,69			
29.04.2024	13,11	13,02	13,02	13,06	13,42	13,78	14,28	14,54	14,58	14,60	14,67	14,75			

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 9,7143% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$$K_k = 14,70 \% + 9,7143\% = 24,41430\%, \text{ то есть } 0,2441430$$

Риск вложений (в %) определяется по расчету оценщика для каждого объекта следующим образом:

Таблица 8

№	Название риска	Степень риска в %													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
1	Природные и др. ЧС														+
2	Инфляции														
3	Законодательный													+	
4	Ухуд. общей эк. ситуац.														+
5	Бизнес – риск														+
6	Риск управлен. Недвиж.														+
7	Физические параметры													+	
	Количество наблюдений													2	
	Взвешенный итог													18	50
	Σ взвешенных итогов	68													
	Кол-во рисков	7													
	Ср. взвеш. значение риска	9,7143%													

1. Без пояснения.
2. Риск инфляции – рост арендной платы.
3. Законодательный риск влияет на операционные расходы
4. Изменение общего экономического состояния влияет на арендную плату.
5. Бизнес – риск отражает неопределенность получения дохода, вызванную характером бизнеса арендатора – влияет на доходы.
6. Риск управления недвижимостью – под управления недвижимостью понимается процесс принятия решений, направленных на сохранение вложенного капитала.
7. Физические параметры участка влияют на размер получаемого чистого дохода.

$$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / K_k = 1,905395 \text{ руб./м2 в год} / 0,2441430 = 7,80 \text{ руб/м2}$$

### Справедливая стоимость каждого земельного участка

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: 2 530 000 рублей

В том числе:

**Таблица 9**

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5=4*3</b>	<b>6=5 округленно</b>
<b>Кадастровый №</b>	<b>Ближайший н. п.</b>	<b>Площадь, кв. м.</b>	<b>Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв. м., руб.</b>	<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>Справедливая стоимость земельного участка, округленно, без учета НДС руб.</b>
50:27:0020611:947	д. Сертякино	324 749+/-199	7,80	2 533 042,20	2 530 000
Итого				2 533 042,20	2 530 000

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

**Таблица 10**

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	2 530 000

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

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

**Таблица 11**

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 12:

**Таблица 12**

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

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

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

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

**Таблица 13**

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

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

**2 530 000**

**(Два миллиона пятьсот тридцать тысяч) рублей, без учета НДС<sup>3</sup>**

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

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

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

## 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

#### 6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.
5. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
6. 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).
7. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
8. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

#### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы ([www.izrukvruki.ru](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., Ордусей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости

необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓

## Приложение

Данные для расчета стоимости земельного участка доходным подходом (методом капитализации)



15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ (в хозяйствах всех категорий)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Всего кормов в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,8
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,6
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в хозяйствах всех категорий, килограммов)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3651	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	305
Содержания годовой настрига шерсти с одной овцы (в фактическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	121	114	128	144	149	147	146
свиней	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к Регламенту предоставления и  
рассмотрения документов для  
предоставления в 2010 году субсидий  
из областного бюджета в целях  
компенсации ущерба  
сельскохозяйственным  
товариществам, вызванного  
гибелью посевных  
сельскохозяйственных растений в  
результате засухи, на приобретение для  
покрытия недостатка кормов для  
сельскохозяйственных животных

1  
**КОЭФФИЦИЕНТЫ**  
перевода кормов в кормовые единицы

№ п/п	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма:	X
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,05
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тритикале (озимый, яровой)	1,05
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горчица	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зерносмесь	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,22
4.	Сено	0,47
5.	Сенаж	0,3
6.	Зерносенаж	0,35
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Комбикорм	1,0
11.	Патока	0,76
12.	Сухая барда	0,96

**Источник определения доли земельного участка**

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

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

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

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

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

*Ареал 5.* Спальные районы: 0,45-0,5.

*Ареал 6.* Окраины города: 0,25-0,35.



**ТРУМР**  
UNIVERSITY

# REAL ESTATE 101

Building Wealth  
with Real Estate Investments

Gary W. Eddred, PhD  
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

# НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния  
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Эддред, д-р философии  
Продисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Соколова



Дистрибуторская  
Estimote Business Books  
2007



Владельцы и топ-менеджеры могут представлять свою собственность «идеологией русским», потому как сравнивают ее с другими мнением, основанному только на цене за квадратный фут. Там и менее если известно повышение явно уступает предложениям кон кураторов, оно заслуживает сглаза. Никак цена не равняется «великой возможности». Не стоит оценивать, любой метр квадратный или меридиан.

**Насколько точно измерен метр-квадрат?** Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто сравнивают свои способы измерения метрикой, на практике измерения предоставляют полагаться на точность измерений и слишком плохо понимают, что вычисление объема цены. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас чрезвычайно важна, выкачайте свою рулетку. Измерьте все сами. Определите себя от пола, который вы измеряете, обнаружив, что при обходе квадратный фут помещаясь (овещам не по той цене, на которую рассчитывали).

**Размер земельного участка и его стоимость земли**

Во многих городах общие стоимость участка от зависит на 30-70% от стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже большие отходы в рамках земельного участка или других объектов могут изменить стоимость участка (в добрую сторону) на десятках тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравните два здания-триplexа (трехквартирные дома). Оба здания принадлежат правительству государственной региональной власти. Оба здания принадлежат на продажу по цене 289 тыс. долларов, а другая — по цене 389 тыс. долларов. Если вы заинтересованы приобрести такую же объект собственности, предложение за 289 тыс. долларов покажется вам более привлекательным. Но в действительности предложение за 389 тыс. долларов тянет в себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (в долировке) этой собственности позволяет возможность строительства дополнительного, четвертого региональной власти здания.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, например или склад, чтобы преувеличить ваш учетные данные собственности. Члены семей обычно оценивать место, из-за учета ландшафта, возможности доступа (например, легко добраться до школы, автостоянки и выехать с территории собственности) и удобств.

свои (бизнес, жилищные вопросы, рыболов и парковые помещения). Сравнение места и собственности здания покажут вам окупить разницу между предложениями.

**Длинные собственности**

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здания, это называется *недвижимость*. Запринимается владельцем цена может включать в длину собственности — мойка и ступеньки, возможность докормить, фундамент, игровые и жидкие, оронание и капитальные кондиционеры, зеркала, стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, установленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, кондиционеры, электрификацию это как движимые имущество, связанные с недвижимостью).

К этому типу имущества относятся интеллектуальные инструменты, интеллектуальные приборы, люстры, водные насосы, музыкальные инструменты, инструменты, мебель, картины, дорогие инструменты, мойки. Соответственно, стоимость здания должно имуществом, стоит несколько дороже, нежели стоимость без такового. Перед оценкой собственности вы необходимо получить информацию, какие данные имущества включены в цену сделки. В некоторых случаях продавец пытается забрать личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши законные права. По этой причине рекомендую проконсультироваться с адвокатом.

Избегайте недоверчивости и разочарования. Специально отговаривать о том, что продавец забрет с собой, а что останется на месте. Внесите это имущество в контракт на приобретение собственности или в специальное приложение.

**Уважайте права и ограничения**

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Выкуп цены, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, права академические, предельные договоры, закладные и многие другие законы были не так уж важны. Тогда наше личное желание отстоять собственную свободу могла что-то означать. Но не сегодня.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»  
(ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова»)

Базовая кафедра «Управление проектами и программами Capital Group»

**СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ  
ПРОЕКТАМИ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ  
СФЕРЕ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИИ**

Материалы XII Международной научно-практической  
конференции, посвященной 115-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова

8 апреля 2022 года

**CONTEMPORARY PROBLEMS OF PROJECT MANAGEMENT  
IN INVESTMENT AND CONSTRUCTION SPHERE  
AND ENVIRONMENTAL MANAGEMENT**

Proceedings of XII International Scientific and Practical Conference,  
devoted to the 115<sup>th</sup> anniversary of Plekhanov Russian University of Economics

April 8, 2022

Москва  
ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова»  
2022

---

УДК 005.8:330.322.214(063)  
ББК 65.31-56-21я431  
С568

*Рецензент д-р техн. наук А. В. Цветков*

*Редакционная коллегия:*

д-р экон. наук	В. И. Ресин
д-р экон. наук	И. Л. Владимирова
д-р техн. наук	А. Н. Дмитриев
д-р экон. наук	С. И. Носов
д-р экон. наук	И. М. Потравный
д-р техн. наук	А. И. Сухоруков

Под редакцией д-ра экон. наук В. И. Ресина

Материалы публикуются в авторской редакции

**С568** **Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании:** материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной 115-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова. 8 апреля 2022 года/ под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2022. – 330 с.  
ISBN 978-5-7307-1893-7

В сборнике рассматриваются актуальные научно-практические проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере, девелопменте недвижимости, устойчивом развитии территорий, внедрении инновационных технологий в области энергосбережения, цифровизации, природопользования, зеленого строительства, экологии. Включена серия статей по управлению девелоперскими проектами в результате исследований, проведенных стажерами совместно со специалистами компании-партнера Capital Group.

Для ученых, преподавателей, студентов и аспирантов, специализирующихся в области управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании с учетом инновационных факторов и цифровой трансформации экономики.

УДК 005.8:330.322.214(063)  
ББК 65.31-56-21я431

ISBN 978-5-7307-1893-7© ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», 2022

### Список литературы

1. Vasily I. Svetlakov, Andrey I. Mokhov, Larisa A. Mokhova, Evgeny A. Borovoy. The Models of Integrated Area Renovation International Journal of Psychosocial Rehabilitation ISSN:1475-7192. March 2020 DOI: 10.37200/IJPR/V24I3/PR2020323 Pages: 2883-2904
2. V I Svetlakov, A V Sevostiyarov, N G Konokotin and O O Vedmanova Integrated modeling for assessing the rational use of agricultural land Published under licence by IOP Publishing Ltd IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Volume 579, International Symposium «Earth sciences: history, contemporary issues and prospects» 10 March 2020, Moscow, Russian Federation
3. Светлаков В.И. Моделирование в современном землеустроительном проектировании // Московский экономический журнал. 2022. № 2. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2022-49/>

*Канд. техн. наук В.И. Светлаков*  
*(Информационная консалтинговая фирма «КонС»)*  
*Д-р экон. наук С.И. Носов*  
*(РЭУ им. Г. В. Плеханова)*

*Candidate of technical Sciences V.I. Svetlakov*  
*(Information and consulting firm "KonS")*  
*PhD S.I. Nosov*  
*(Plekhanov Russian University of Economics)*

### **ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ИХ ОЦЕНКА ОТНОСИТЕЛЬНО ЭТАЛОННЫХ ВЕЛИЧИН**

### **EFFICIENT USE OF LAND AGRICULTURAL PURPOSE AND THEIR EVALUATION REGARDING THE REFERENCE VALUES**

В статье сопоставляются величины ресурсов при производстве сельскохозяйственной продукции с результатами их соотношения, полученных при создании комплексной модели «землеустройства» и результата определения равновесного использования каждого ресурса в комплексном землеустройстве как базовой основы планирования использования земли в развитии территорий. Приводятся данные сопоставления средних показателей производства сельскохозяйственных предприятий с величинами элементов модели.

**Ключевые слова:** земельный участок, территория, плодородие почв, сопровождающие работы, семенной материал, технологическая карта, декомпозиция, коэффициент капитализации.

The article compares the values of resources in the production of agricultural products with the results of their correlation obtained when creating a complex model of "land management"

and the result of determining the equilibrium use of each resource in a complex land management as the basic basis for planning land use in the development of territories. The data of comparison of the average indicators of production of agricultural enterprises with the values of the elements of the model are given.

**Key words:** land plot, territory, soil fertility, accompanying work, seed material, technological map, decomposition, capitalization ratio.

Ликвидация монополии государственной собственности на землю и приватизация земли с целью создания многоукладного хозяйства в нашей стране обусловили необходимость проведения широкомасштабных землеустроительных работ по переустройству территорий. Причиной этого стало появление частных собственников на землю. Государство в этот период упустило из сферы своего влияния главный механизм создания эффективного и системного землепользования и землеустройства в стране, а обустройство сельскохозяйственных территорий было отдано на откуп частным владельцам.

При переходе к рыночной системе хозяйствования необходимо разработать эффективные методы оценки и управления сельскохозяйственными землями с различной формой собственности, основанные не только на качественной оценке, но и экономической оценке эффективности землепользования разных собственников. Еще один немаловажный вопрос возник в создавшейся ситуации — это взаимоотношение между землевладельцем, арендатором и государством. Определение арендной ставки и ставки земельного налога, в зависимости от плодородия земель и участия каждой стороны в получении урожая.

#### *Особенности решаемого вопроса*

История развития землеустройства и применяемых методов социально-экономической оценки позволяет определить значимость землеустройства в социально-экономическом развитии территорий. Схематично роль отдельных элементов территорий и землеустройства в преобразовании земли представлена на рисунке 1.

Методологические приемы, используемые в методах оценки сельскохозяйственных земель, наряду с достоинствами содержат в себе нормативные и субъективные параметры, которые приводят к неопределенности оценки и нивелируют процесс регулирования земельно-имущественных отношений. Основные из этих параметров это коэффициент капитализации, удельный вес земли в получаемом доходе и рыночной стоимости, взаимоотношения между собственником и производителем при установлении величины арендной ставки.

На схеме показаны элементы, которыми необходимо дополнить теорию землеустройства (рис. 1) с целью получения возможности комплексного решения процесса преобразования земель.

В первую очередь необходимо дополнить существующую методологию землеустройства методами комплексного моделирования и на их основе создать методики оценки агропромышленных комплексов и отдельных сельскохозяйственных организаций. Кроме этого, существующие методы

оценки сельскохозяйственных земель используя в своей основе анализ совокупности производственных процессов не включают в себя человеческого фактора, как основного во взаимосвязи систем «Земля» и «Человек», которая и определяет эффективность землепользования.

При переходе на рыночные условия в системе управления необходимо решить вопросы сопоставимости результатов оценки в различных регионах Российской Федерации, это требует разработки единой методики, которая позволяла бы проводить комплексную оценку сельхоз производителей и выявляла предмет управления предприятиями с целью воспроизводства процесса создания сельскохозяйственной продукции и рационального использования земель.



Рис.1. Роль отдельных элементов территорий и землеустройства в преобразовании земли

1 января 2017 г. вступил в силу ФЗ от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», которым установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Начиная с 2018г., многие субъекты Российской Федерации провели государственную кадастровую оценку земель (ГКОЗ) сельхозназначения, которая выявила ряд проблем в основном с информационной обеспеченностью проведения работ.

Для земель, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий оценка основана на трех нормативных моделях: модель, определяющая выход товарной продукции с учетом издержек на её производство; модель урожайности зерновых культур и модель выхода кормовых единиц многолетних трав. По ценам на продукцию проводится расчет выручки. По эмпирически определенному соотношению доли выручки между собственником и производителем рассчитывается величина арендной ставки и стоимость земли. При расчете используется коэффициент капитализации, который определяется оценщиком. Кроме этого, субъективного фактора, данная методика содержит коэффициенты пересчета кормовых единиц в сельхоз продукцию, которые устанавливаются нормативно. Все три модели дают достаточно близкие величины стоимости, но более предпочтительна модель по кормовым единицам, т.к. в ней меньше используются коэффициенты пересчета нормативного характера [1, с. 134].

Однако методы традиционной статистики, регрессионные уравнения и причинно-следственные принципы, которые заложены в данных моделях, не позволяют объяснить и выявить участие человеческого ресурса и процессы развития пространственно – территориальной системы, основой которой является ЗЕМЛЯ.

#### *Предлагаемое решение*

В данной статье рассматривается сопоставление величины производственных ресурсов при производстве с/х продукции с результатами соотношения этих величин, полученных при создании комплексной модели «землеустройства» и результата определения равновесного использования каждого ресурса в комплексном землеустройстве как базовой основы планирования использования земли в развитии территорий [2-5].

Для сельскохозяйственных земель распределение ресурсов представлено в табл. 1.

Таблица 1

**Распределение долей элементов модели для сельхозугодий**

Обусловленный слой модели землеустройства	Распределение долей компонента модели для сельскохозяйственных земель	Место компонента модели в планировочной системе земель сельскохозяйственного назначения
1	2	3
Земельный участок, образованный при разработке межхозяйственного землеустройства+ продукция территории	$0,200 + 0,076 = 0,276$	Показатель, объединяющий свойство земли по плодородию спродукцией территории
Семенной материал + поле, рабочий участок, используемые на основе проекта внутрихозяйственного	$0,124 + 0,200 = 0,324$	Показатель, определяющий соответствие свойств земли и установленного землепользования

землеустройства		
Вид выращиваемой культуры + Механизированные работы и удобрения	$0,076 + 0,076 = 0,152$	Показатель, определяющий соответствие вида выращиваемой культуры и технологии эффективного землепользования
Сопровождающие работы + Произведенная продукция	$0,124 + 0,124 = 0,248$	Показатель, определяющий проведение дополнительных работ по обработке произведенной продукции
ИТОГО	1,000	

Сопоставим полученные данные с другими моделями и реальными значениями прибыли, получаемой от использования угодий.

Учитывая доли стоимости, которые формируют земельный участок с учетом проведения внутрихозяйственного землеустройства и созданием инфраструктуры при полученном распределении долей элементов модели (сумма первых трех строк таблицы 1), для сельскохозяйственных земель получаем величину доли стоимости, равную 0,753. Эта величина практически совпадает с долей стоимости земельного участка в общем объеме сельскохозяйственных активов - 0,750, принятой в США и, является, по мнению американских экономистов, наиболее объективным показателем экономического здоровья сельскохозяйственного сектора [6]. В работе [7] проведен анализ величины земельной ренты в фактической выручке от реализации с/х продукции по данным [7, с. 103, 104] средний удельный вес ренты составил 22,5% при разбросе от 4 до 52%. В 55% исследуемых хозяйств разброс составил от 15% до 33%.

По данным декомпозиции модели землеустройства, для сельскохозяйственных угодий величина ренты составляет: 0,276 (Земельный участок, образованный при выполнении межхозяйственного землеустройства + продукция территории) + 0,200 (земля) + 0,076 (вид выращиваемой культуры) / 0,124 (семенной материал) + 0,076 (Инженерные и транспортные сети) + 0,247 (Механизированные работы и удобрения + Сопровождающие работы) = 0,553 / 0,447 = 1,237 т.е. 23,7% от прибыли, что вполне соответствует результатам реального анализа деятельности сельскохозяйственных предприятий.

Большой разброс значений ренты, полученный в работе [6] можно объяснить недостаточно точным учетом влияния на урожайность свойств почвы. Так при оценке плодородности земли для зерновых культур поправочный коэффициент на содержание гумуса в пахотном слое лежит в пределах от 0,75 до 1,16 [8, с. 84] т.е. разброс 35-54% по разным землям на уровень выручки вполне вероятен.

Для Великобритании при определении арендной ставки используется два метода. Первый – процентный метод. Этот метод устанавливает величину аренды равную 10% от валовой продукции рассчитанную усредненными методами. Второй способ – метод избыточной прибыли использует расчет валовой прибыли, а величина аренды определяется соотношением долей избыточной прибыли между размером арендной платы и доходами арендатора [9, с. 26]. Считается, что доход землевладельцев составляет 2% стоимости их собственности. Издольная выплата аренды в Испании составляет половину собранного арендатором урожая [9, с. 27]. В Швеции арендная плата устанавливается на каждый участок, при этом учитываются различные факторы влияющие на урожай от качества почвы до выбора культуры, подходящей для выращивания на данном поле.

Подводя итог по установлению арендной ставки следует отметить следующие величины: для издольной аренды половина прибыли или 1/3 урожая плюс расходы на налоги и обслуживание техники, аренда в денежном выражении 2% от стоимости собственности.

В соответствии с декомпозицией модели «землеустройства» 50% составляет сумма двух первых строк таблицы за исключением доли семян т.е. доли земли и установленных физических характеристик участка, которая составляет 52,23 разница составляет 2,23%. Денежная величина арендной ставки 2% характеризует, с точки зрения проведенной декомпозиции, долю земли с учетом риска получения урожая. Эта величина рассчитывается исходя из той же доли земельного участка - 0,5223, с учетом коэффициента капитализации 0,038, стоимость составляет  $0,5223 / 0,038 = 13,75$ . Два процента от этой величины составляют 0,275, что практически соответствует доли земли 0,276. Данные декомпозиции адекватно отражают установление арендной ставки для земель с/х назначения при эффективном использовании земли.

Проведенные исследования в данной работе по сопоставлению величины производственных ресурсов при производстве сельскохозяйственной продукции с результатами соотношения этих величин, полученных при создании комплексной модели «землеустройства» и результата определения равновесного использования каждого ресурса в комплексном землеустройстве как базовой основы планирования использования земли в развитии территорий показали практическое совпадение.

Учитывая, что декомпозиция модели «землеустройства» проведена при условии гармоничной структуры взаимоотношений производственных процессов сельскохозяйственного производства можно рекомендовать использование этих результатов для исследований на расширенном практическом материале по результатам сельскохозяйственной деятельности.

#### Список литературы

1. Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие / Под ред. д.э.н. Д.Б. Аратского и д.э.н., проф. Л.И. Кошкина – М.: ВШПП, 2003 – 84 с.

2. Светлаков В.И. Оценка рационального использования земли на основе коэффициента капитализации: методологический подход. - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - Том 16, № 10 (201) октябрь / 2021 С.764-770.
3. Светлаков В.И. Выбор подхода к моделированию пространственно-территориальной системы // Вестник РАЕН. 2022. №1. С. 31-40.
4. Светлаков В.И. Моделирование в современном землеустроительном проектировании // Московский экономический журнал. 2022. № 2. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2022-49/>
5. Светлаков В.И. Критерий гармоничного построения модели «землеустройства» // Московский экономический журнал. 2022. № 2. URL: <https://qje.su/selskohozyajstvennye-nauki/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2022-47/>
6. Аграрный сектор США в конце XX века. - М.: РИЦ «ПИЛИГРИМ», 1997. - С. 106.
7. Носов С.И. Оценка земельных ресурсов для рентного регулирования. М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2004. - 302 с.
8. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации (учебное пособие) / Сапожников П.М., Носов С.И., Бондарев Б.Е. и др. - М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012. – 160 с.
9. Носов С.И. Экономические методы управления в землепользовании. Рентные платежи в сельском хозяйстве: критерии, методы, эффективность. - М.: ООО «Связь оценка», 2003. -178 с.

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







ПОЛИС № 1264/2026/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1264/2026/СП134/765 от 20.03.2026г. (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 2026 г. по «20» апреля 2027 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 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.</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»  
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

  
(Комарницкая М.И.)  
М.П.  
«20» марта 2026 г.



Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

  
(Светлаков В.И.)



**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>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока истовой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <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>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.</p>

**Страховщик:**  
**ПАО СК «Росгосстрах»**  
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

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

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

  
(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041549-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

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

40-10/2024/00000001/00-13/0001

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Межмуниципальный отдел по Подольску в Чертковском районе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Управление государственной регистрации недвижимости

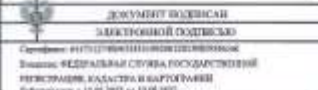
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.11.2022:			
Кадастровый номер:	50:27:0030611:947		
Номер кадастрового квартала:	50:27:0030611		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Подольск, д. Сергиево, Российская Федерация, городской округ Подольск		
Площадь, м2:	324749 +/- 199		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определен		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного предпринимательства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Федякин Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прогноз Капитал", являющееся Д.У. Закрытым фондом инвестиционных фондов реалти "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Прогноз Капитал", 7718581523		

ПОДПОС ИМПЕДИМЕНТНЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ КОДЕКСА ЗАКОННОЙ ПОДСИДЕЛО Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанная: 17.05.2022 в 10:08:00	КОМПЕТЕНТН. ФИЛИАЛ
-------------------------------	---	--------------------

Сертификат (серийный номер):	3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Действителен с:	17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен по:	10.08.2023 13:02:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Нолов-ск  
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»  
Адрес: 142117, Московская область, г. Подольск, ул. Высотная, д.6

Ведущий специалист-оператор \_\_\_\_\_ Кругам М.Ю.


Дата составления: 22.11.2022 11:08  
Время составления:



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.11.2022г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020611-947	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иждивельца инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом рейтинг "Перспектива", данные о которых укладываются на основании данных выписок счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020611-947-50/155/2022-1 14.11.2022 17:06:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.11.2022 17:06:24
	номер государственной регистрации:		50:27:0020611-947-50/155/2022-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027 с 05.03.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469638
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рейтинг "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", выданы 24.12.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав 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 функции обязательной документарной складной для электронной складной:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 15.05.2033	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

Сертификат (серийный номер):	3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Действителен с:	17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен по:	10.08.2023 13:02:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Подольск  
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»  
Адрес: 142117, Московская область, г. Подольск, ул. Высокая, д.6

Ведущий специалист-оператор \_\_\_\_\_ Крутая М.Ю.  
подпись, м.п.

Дата составления: 22.11.2022 11:08  
Время составления:





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

<b>Земельный участок</b>				
<b>вид объекта недвижимости</b>				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
14.11.2022г.				
Кадастровый номер:		50:27:0020611:947		
<b>План (схематичный, схема) земельного участка</b>				
Масштаб 1:20000		Местные обозначения		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Сертификат (серийный номер): 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78  
 Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC  
 Действителен по: 10.08.2023 13:02:00 UTC  
 Владелец сертификата: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 ФИО сотрудника, подписавшего документ:

Электронный документ на бумажном носителе предоставляет:  
 Муниципальное бюджетное учреждение Городского округа Подольск  
 «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»  
 Адрес: 142117, Московская область, г. Подольск, ул. Высотная, д.6

Ведущий специалист-оператор \_\_\_\_\_ Подпись М.Ю.  
 Дата составления: 22.11.2022 11:08  
 Время составления:

