

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



**Отчет №3–09/06-26  
ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:  
**11 июня 2026 года**  
Дата составления отчета:  
**11 июня 2026 года**

Заказчик:

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

Исполнитель:

**ЗАО ИКФ «КонС»**

Москва, 2026

## Сопроводительное письмо

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

### Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №1040 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 земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д.Никулино. которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «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:** 11 июня 2026 года.

Объекты оценки не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

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

#### Основные факты и выводы

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p>	<p>Объект оценки представляет собой:</p> <p>1)Земельный участок площадью 11 230+/-74 кв.м., земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Никулино. Кадастровый номер:50:27:0030650:1172</p> <p>2)Земельный участок площадью 20 070+/-99 кв.м., земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Никулино. Кадастровый номер:50:27:0030650:1173</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Общая долевая собственность:</p> <p>1) 50:27:0030650:1172-50/027/2018-2 от 21.06.2018 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1761 от 10 июля 2018 года.</p> <p>2) 50:27:0030650:1173-50/027/2018-2 от 21.06.2018 На основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и</p>

	зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1762 от 10 июля 2018 года. Правообладатель: 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
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основания для проведения оценки	Дополнение №1040 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	3-09/06-26
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11 июня 2026 года.
Дата составления отчета	11 июня 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	250 000 рублей.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	<b>250 000 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 предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на 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 :**

**250 000**

*(Двести пятьдесят тысяч) рублей, без учета НДС<sup>1</sup>*

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, руб.
50:27:0030650:1172	Никулино	11 230	90 000
50:27:0030650:1173	Никулино	20 070	150 000
Итого			250 000

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

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



В.И. Светлаков

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	11
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	12
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ .....	16
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, .....	16
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	17
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	17
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	17
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	17
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	24
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	77
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	77
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	77
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	85
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	86
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	96
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	98
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	100

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>Объект оценки представляет собой:                      1) Земельный участок площадью 11 230+/-74 кв.м., земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Никулино. Кадастровый номер:50:27:0030650:1172                      2) Земельный участок площадью 20 070+/-99 кв.м., земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Никулино. Кадастровый номер:50:27:0030650:1173</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Общая долевая собственность                      1) 50:27:0030650:1172-50/027/2018-2 от 21.06.2018 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1761 от 10 июля 2018 года.                      2) 50:27:0030650:1173-50/027/2018-2 от 21.06.2018 На основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1762 от 10 июля 2018 года.                      Правообладатель: 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</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Общая долевая собственность                      1) 50:27:0030650:1172-50/027/2018-2 от 21.06.2018 на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1761 от 10 июля 2018 года.                      2) 50:27:0030650:1173-50/027/2018-2 от 21.06.2018 На основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1762 от 10 июля 2018 года.                      Существующие ограничения (обременения) права:                      Доверительное управление:                      1) 50:27:0030650:1172-50/027/2018-1 от 21.06.2018                      2) 50:27:0030650:1173-50/027/2018-1 от 21.06.2018                      Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прага Капитал» ИНН:</p>

	7718581523
Обладатель оцениваемых прав:	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
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 объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев») , в предпосылке текущего использования
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11 июня 2026 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	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).	1)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1761 от 10 июля 2018 года. 2) Выписка из Единого государственного реестра

	<p>недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1762 от 10 июля 2018 года.</p> <p>3) Решение № 13-10-17-1 от 11.12.2017 о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030650:909</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	Земельные участки участвуют в севообороте. Локальное окружение объектов земли сельскохозяйственного назначения.
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 «Прага Капитал» «Д.У.»  
Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с  
ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»

**Краткое наименование:**

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

**Юридический адрес:**

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

**Адрес местонахождения:**

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

**Почтовый адрес:**

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

**ОГРН:** 1067746469658 от 07.04.2006 года.

**ИНН:** 7718581523

**КПП:** 693901001

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

**БИК:** 044525823

**к/с:** 30101810200000000823

**Сведения об оценщике**

**Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:**

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

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

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0026528 от 19.09.2019. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.

«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

адрес РОО: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2.

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 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

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 926/2025/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2025 г. по 01 октября 2026 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

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

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

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

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

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

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

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся 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. (требования к экспертному заключению) № 1	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28
СПОД РОО 01-06- 2022	Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке с датой составления с 07.11.2022 г. (требования к экспертному заключению) № 2	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28
СПОД РОО 01-07- 2022	Положение о квалификационных званиях Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Утверждено решением Совета РОО от «04» февраля 2025 г. Протокол № 50
<b>Нормативно-методические документы РОО по оценочной деятельности</b>		
СПОД РОО 03-01- 2022	Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С (с изменениями от 23.12.2024г.)
СПОД РОО 03-02- 2022	Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-04- 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	«Методические рекомендации по раскрытию	Утвержден решением Совета

РОО 03-07-2023	неопределенности результатов оценки»	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.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1761 от 10 июля 2018 года.

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-287/4506/2018-1762 от 10 июля 2018 года.

3) Решение № 13-10-17-1 от 11.12.2017 о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030650:909

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

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

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности.

Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия .

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

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

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

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

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

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

## **2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

### **2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА**

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

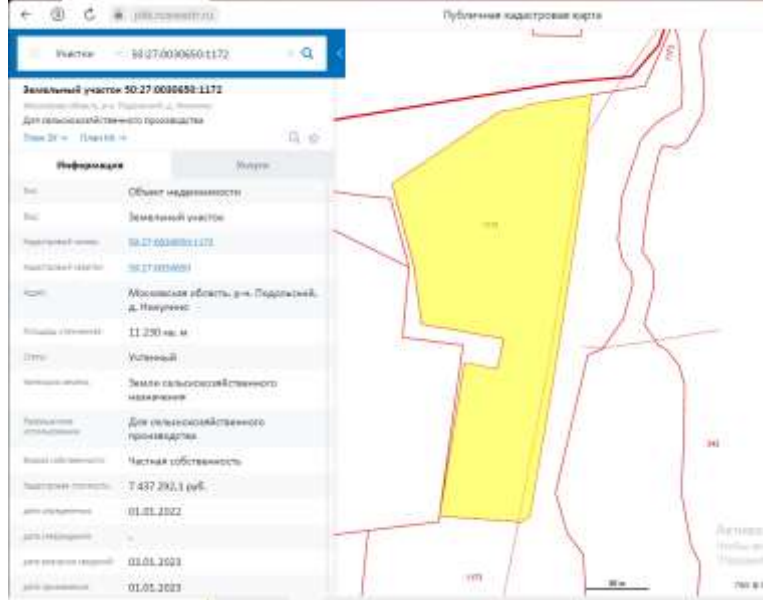
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

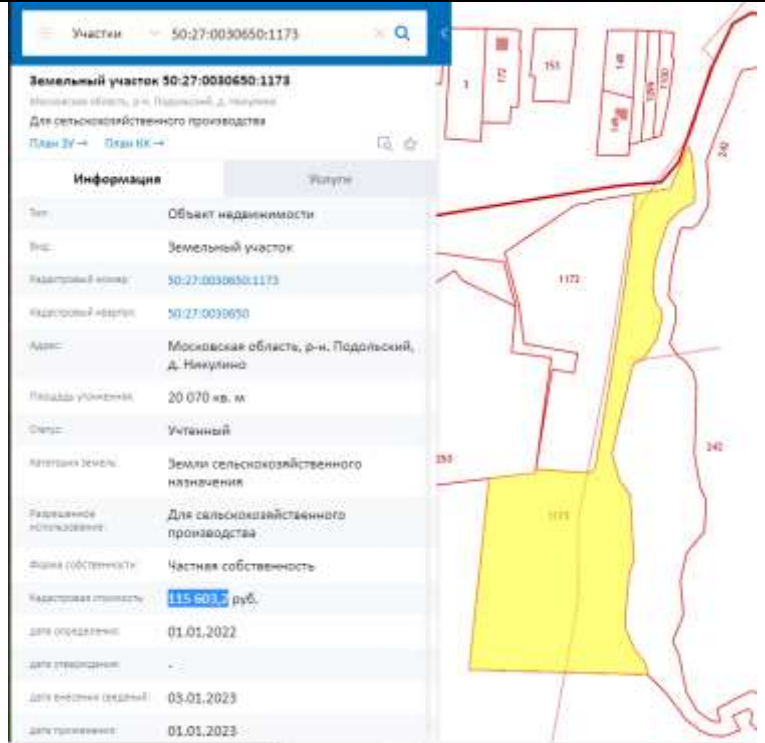
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

### **2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

**Таблица 1**

<b>Земельный участок 1</b>	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	11 230+/-74
Кадастровый номер:	50:27:0030650:1172
Кадастровая стоимость	7 437 292,1

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	 <p>Земельный участок 50:27:0030650:1172          Вид: Земельный участок          Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения          Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства          Вид собственности: Частная собственность          Кадастровая стоимость: 7 437 293,1 руб.          Дата государственной регистрации: 01.01.2022          Дата окончания срока действия: 01.01.2023          Дата прекращения действия: 01.01.2023</p>
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0030650:1172-50/027/2018-1 от 21.06.2018 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
<b>Земельный участок 2</b>	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	20 070+/-99

Кадастровый номер:	50:27:0030650:1173
Кадастровая стоимость	115 603,2
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0030650:1173-50/027/2018-1 от 21.06.2018 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

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.

nsrd.gov.ru | НСПД | Геоинформационный портал

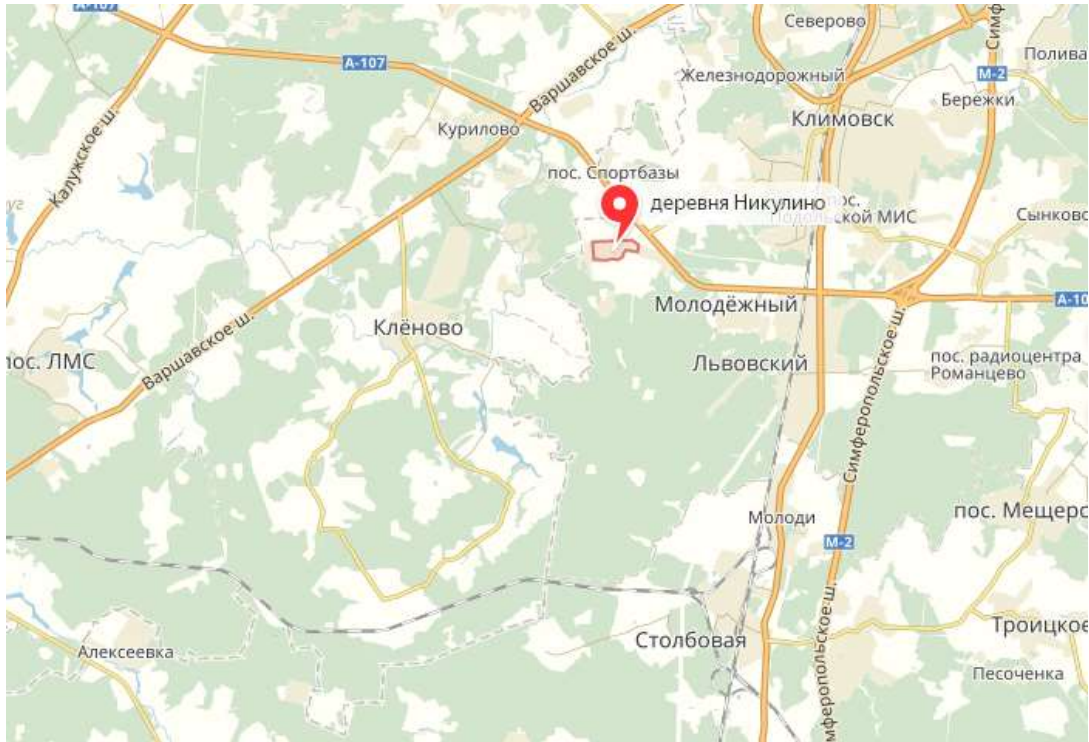
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	28.05.2018
Кадастровый номер	50:27:0030650:1173
Кадастровый квартал	50:27:0030650
Адрес	Московская область, р-н. Подольский, д. Никулино
Площадь уточненная	20 070 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	115 603,2 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	5,76 руб./кв. м

nsrd.gov.ru | НСПД | Геоинформационный портал

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	28.05.2018
Кадастровый номер	50:27:0030650:1172
Кадастровый квартал	50:27:0030650
Адрес	Московская область, р-н. Подольский, д. Никулино
Площадь уточненная	11 230 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	7 437 292,1 руб.

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. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км<sup>2</sup>[2], население — 10 817[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новородово, 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 «Сырково», «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 «Сырково» 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 Апрель 2026 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2026 года **рост ВВП** продолжился – **+1,3% г/г** после **+1,9% г/г** в марте. С исключением сезонного фактора динамика ВВП составила **-0,5% м/м SA**. В результате по итогам 4 месяцев 2026 года экономика в целом выросла на **+0,2% г/г**.

1 Цифры были уточнены с учётом публикации предварительной оценки Росстата за 1 квартал 2026 года.

2 Ретроспективные данные за 2024-2026 годы уточнены по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее предоставленные оперативные данные.

2. **Индекс промышленного производства** в апреле 2026 года вырос на **+1,9% г/г** после **+2,3% г/г** в марте. С исключением сезонности выпуск увеличился на **+0,3% м/м SA**. По итогам 4 месяцев 2026 года рост промышленности в целом составил **+0,7% г/г**.

3. Рост выпуска **обрабатывающей промышленности** в апреле немного увеличился по сравнению с предыдущим месяцем – до **+3,1% г/г** после **+3,0% г/г** в марте. С исключением сезонного фактора **+0,7% м/м SA**. По итогам 4 месяцев 2026 года рост обрабатывающих производств составил **+0,3% г/г**.

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

4. Динамика объёмов **строительных работ** в апреле составила **-5,0% г/г** после **-1,9% г/г** в марте, в т.ч. на фоне эффекта высокой базы прошлого года (*апрель 2025 года +6,4% г/г после +1,7% г/г в марте 2025 года*). За 4 месяца 2026 года в целом темпы строительства **-8,4% г/г**.

5. Объёмы **оптовой торговли** в апреле увеличились на **+2,3% г/г** после роста на **+8,0% г/г** месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на **+0,3% г/г**.

6. Динамика выпуска продукции **сельского хозяйства** в апреле составила **-0,5% г/г**, как и месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года выпуска продукции сельского хозяйства сохранился на уровне прошлого года (**0,0% г/г**).

По предварительным данным Росстата, в апреле производство **мяса** выросло на **+0,2% г/г** после **+0,9% г/г** в марте, **молока** – изменилось на **-1,0% г/г** после **-0,9% г/г** месяцем ранее, **яиц** – выросло на **+1,7% г/г** после **+2,8% г/г**. По итогам 4 месяцев 2026 года динамика производства **мяса, молока и яиц** составила **-0,2% г/г, -0,4% г/г и +2,0% г/г** соответственно.

7. **Грузооборот транспорта без трубопроводного** в апреле увеличил темпы роста до **+9,7% г/г** после **+1,3% г/г** в марте в основном за счёт ускорения роста на **железнодорожном транспорте** до **+4,1% г/г** после **+0,9% г/г** в марте. По итогам 4 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на **+0,3% г/г**.

8. В апреле 2026 года темпы роста **потребительской активности** в целом практически не изменились.

**Суммарный оборот** розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в апреле вырос на **+5,8% г/г** в реальном выражении после **+5,9% г/г** месяцем ранее. В целом рост потребительской активности за 4 месяца 2026 года составил **+4,2% г/г**.

**Оборот розничной торговли** в апреле ускорил рост до **+6,5% г/г** в реальном выражении после **+6,2% г/г** в марте. Основной фактор ускорения темпов – рост розничных продаж легковых автомобилей (*+40,6% г/г в апреле*). По итогам 4 месяцев 2026 года оборот увеличился на **+4,3% г/г**.

**Платные услуги населению**1 в апреле выросли на **+3,4%** г/г после +4,4% г/г месяцем ранее. За 4 месяца 2026 года показатель увеличился на **+3,5%** г/г.

1 В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг населению за март 2026 года была скорректирована на +0,6 п.п. вверх.

2 В связи с уточнением респондентами ранее опубликованных оперативных данных, динамика оборота общественного питания за 2025 год была скорректирована на +1,8 п.п. вверх, за январь-февраль 2026 года в среднем на -4,7 п.п. вниз.

Рост **оборота общественного питания**2 в апреле составил **+6,2%** г/г после +7,3% г/г в марте. За 4 месяца 2026 года оборот увеличился на **+6,5%** г/г.

**9. Инфляция** в апреле составила **5,58%** г/г после 5,86% г/г в марте. По состоянию на 1 июня 2026 года инфляция год к году **5,39%** г/г. С начала года по 1 июня потребительские цены выросли на **3,37%**.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** в апреле увеличился на **+1,9%** г/г после +0,5% г/г в марте. В целом по **промышленности** в апреле рост на **+5,5%** г/г после снижения на -1,8% г/г месяцем ранее.

**10. Курс рубля** продолжает укрепляться: в среднем с начала июня **71,71 рубля за \$** (на 3 июня 72,56 руб. за \$), что на **1,8%** крепче среднего уровня мая (72,99 руб. за \$) и на 6,8% крепче апреля (76,91 руб. за \$). С начала 2026 года рубль укрепился на **7,2%**.

**11. На рынке труда** в апреле **безработица** осталась на том же уровне, что и в двух предыдущих месяцах – **2,2%** рабочей силы.

В марте 2026 года (по последним оперативным данным) рост **заработных плат** сохранился, но его темпы начали замедляться: **номинальная заработная плата** увеличилась на **+14,4%** г/г против +15,0% г/г в феврале и составила **112 654 рубля**, **реальная** – **+8,1%** г/г против +8,6% г/г.

За 1 квартал 2026 года рост номинальной заработной платы составил **+15,1%** г/г, реальной – **+8,7%** г/г (+11,2% г/г и +4,3% г/г соответственно в 4 квартале 2025 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.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>	0,2	1,3	-0,2	1,9	-1,0	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9	5,2	3,8	4,9	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,0	-0,5	0,2	-0,5	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	-8,4	-5,0	-10,0	-1,9	-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	0,3	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3	4,9	3,0	7,6	11,1	16,0
Суммарный оборот	4,2	6,8	3,8	5,9	2,6	2,6	4,1	5,2	4,5	3,4	3,0	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	4,3	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,6	7,7	5,1	6,3	6,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	3,5	3,4	3,5	4,4	3,3	2,8	2,6	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	6,5	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,3	0,7	-2,8	1,3	0,3	-9,8	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,6	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,5	-0,4	0,8	1,0	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	0,3	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	8,1	10,9	6,3	8,1	10,2	6,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	5,8	5,6/5,4 <sup>1</sup>	5,9	5,9	5,9	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	-1,7	5,5	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	6,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-18,3	13,8	-25,3	-18,8	-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	0,0	1,9	-0,8	0,5	-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- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.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>Рынок труда и доходы населения</b>																	
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,7	8,1	8,8	8,0	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	8,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	-	-	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	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	14,4	15,0	15,1	14,3	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	-	-	2,6	-	-	-	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	-	-	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,3	0,9	0,6	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	76,2	76,2	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)	76,5	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	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	0,9	0,4	1,1	0,7	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	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,6	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,9	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	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	-5,5	-1,9	-6,7	-3,2	-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.	1,7	1,7	1,7	1,7	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)	1,8	1,7	1,6	1,7	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)	61,5	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	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 SA	3,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,6	3,2
	3,1	2,2	2,1	2,2	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; расчеты Минэкономразвития России  
1 в апреле 2026 г. / по состоянию на 1 июня 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.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>Промышленное производство</b>	0,7	1,9	0,3	2,3	-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>	0,5	-0,4	0,8	1,0	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	-3,8	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,8	-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	2,5	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,9	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-8,5	-1,9	-10,9	-6,6	-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	-3,1	3,4	-5,5	1,2	-9,6	-6,7	-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>	0,3	3,1	-0,7	3,0	-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>пищевая промышленность в т.ч.</b>	0,2	1,4	-0,2	3,1	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,6	7,6	6,2
пищевые продукты	1,0	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,6	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,9	-1,8	-4,8	0,1	-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
табакные изделия	-2,2	0,8	-5,8	11,0	-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
<b>легкая промышленность в т.ч.</b>	-5,7	1,4	-8,2	-3,0	-8,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	16,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-0,7	1,7	-1,5	4,3	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	-10,2	0,1	-13,6	-7,7	-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 нее	-0,7	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,8	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
<b>деревообрабатывающий комплекс в т.ч.</b>	-8,7	-6,5	-9,9	-6,8	-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
обработка древесины и производство изделий из нее	-5,3	-1,8	-6,5	-4,8	-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	-9,7	-7,6	-10,4	-8,5	-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
полиграфическая и копировальная деятельность	-13,1	-6,6	-15,3	-6,4	-7,0	-34,6	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
<b>производство кокса и нефтепродуктов</b>	-2,7	-9,2	-0,5	0,8	-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
<b>химический комплекс в т.ч.</b>	0,8	1,9	0,4	1,9	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,8	6,6	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-2,0	-2,4	-1,8	-1,7	-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	12,3	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,8	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-0,2	4,4	-1,8	1,2	-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
<b>производство прочих неметаллической минеральной продукции</b>	-8,9	-4,1	-10,9	-7,5	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,6	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.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>металлургический комплекс в т.ч.</b>	-5,0	0,9	-7,2	-5,5	-8,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	6,7	8,7
металлургия	-9,9	-9,2	-10,1	-8,4	-15,1	-6,8	-3,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
золотые металлические изделия	5,7	23,0	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	16,3	40,0	38,6	26,4
<b>машиностроительный комплекс в т.ч.</b>	7,8	14,7	5,4	11,7	1,5	1,8	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	2,7	-3,3	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,6	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-4,7	1,5	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,6	-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 группы	-0,2	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-8,9	-6,1	-13,2	-8,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автомобильные, тракторы и полуприцепы	-7,9	-1,6	-10,1	-2,3	-6,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	16,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	33,4	57,4	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	36,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
<b>прочие производства в т.ч.</b>	-3,1	-6,0	-2,4	-1,4	-1,6	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,9	13,7	7,9
мебель	-3,0	-0,8	-3,8	1,9	-5,8	-8,0	-6,9	-3,8	-0,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие золотые изделия	2,1	2,1	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	8,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-7,6	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,8	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	3,2	0,9	3,8	0,1	3,6	7,5	-1,0	-1,0	0,1	0,1	-4,6	2,4	-0,1	2,0	2,2	6,3	0,9
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-2,6	0,9	-3,8	-2,4	-2,1	-7,9	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 26 мая по 1 июня 2026 года инфляция составила 0,15% н/н.

На продовольственные товары цены изменились на 0,12% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию на 1,10% н/н, на остальные продукты питания темпы роста цен околонулевые (0,03% н/н). В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,04% н/н, в секторе наблюдаемых услуг динамика цен составила 0,44% н/н.

### Потребительская инфляция с 26 мая по 1 июня

1. За неделю с 26 мая по 1 июня 2026 года темпы роста потребительских цен составили 0,15% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,12% н/н. На плодоовощную продукцию динамика цен составила 1,10% н/н. Замедлился рост цен на морковь (до 0,8% н/н), снизились цены на фрукты (-0,4% н/н): подешевели и бананы (-0,5% н/н), и яблоки (-0,3% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен околонулевые (0,03% н/н). Продолжилось удешевление яиц (-2,0% н/н), молочной продукции, масла сливочного, свинины,

муки, макаронных и крупяных изделий (по -0,1% н/н), снизились цены на сыр (-0,1% н/н). Замедлился рост цен на сахар (до 0,6% н/н) и говядину (до 0,1% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,04% н/н. Продолжилось снижение цен на одежду (-0,2% н/н), обувь (-0,3% н/н), а также бытовую химию (-0,1% н/н). Подешевели электро и бытовые приборы (-0,3% н/н), строительные материалы (-0,03% н/н).

На легковые автомобили цены снизились на -0,02% н/н, в том числе на иномарки (-0,02% н/н), на отечественные авто цены стабильны. На бензин темпы роста цен составили 0,45%, на дизельное топливо – 0,78% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 26 мая по 1 июня 2026 года цены изменились на 0,44% н/н. Темпы роста цен на услуги гостиниц составили 0,3% н/н, на услуги санаториев – 0,8% н/н. Замедлился рост цен на услуги по восстановлению зуба пломбой (до 0,1% н/н). На бытовые услуги рост цен сохранился на уровне прошлой недели (0,3% н/н).

#### Мировые рынки

5. В период с 26 мая по 1 июня на мировых рынках продовольствия динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -4,1% до +6,5% (от -5,3% до +0,3% недель ранее). В годовом выражении в мае цены на продовольственные товары увеличились на 11,1% г/г.

В отчетный период возобновился рост цен на соевое масло (+6,5%) и говядину (+0,6%). Стоимость белого сахара увеличивается вторую неделю подряд (+3,0%). Продолжилось снижение цен на пшеницу в США (-4,1%) и во Франции (-3,6%), кукурузу (-2,8%), сахар-сырец (-0,6%), соевые бобы (-0,4%) и свинину (-1,1%). Стоимость пальмового масла стабилизировалась.

6. На мировом рынке удобрений котировки снизились на -5,3% (-5,8% на прошлой неделе) на фоне уменьшения стоимости азотных удобрений (-10,5%) и стабилизации цен на смешанные удобрения. В годовом выражении в мае удобрения подорожали на 15,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -1,3% -0,5% на прошлой неделе) в связи с уменьшением стоимости железной руды (-3,9%), металлолома (-1,8%) и арматуры (-0,3%). Цены на металлопрокат (+0,9%) увеличились после снижения недель ранее. В годовом выражении в мае котировки на черные металлы выросли на 13,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 1,4% (+1,3% недель ранее) вследствие удорожания алюминия (+1,5%), меди (+1,3%) и никеля (+1,4%). В годовом выражении в мае цены на рассматриваемые металлы выросли на 36,9% г/г.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 26 МАЯ ПО 1 ИЮНЯ (РОССТАТ)

	2026 год на 1 июня				2025 год
	г/г	26 май - 1 июня	19 - 25 май	апрель (м/м)	июнь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>5,39</b>	<b>0,15</b>	<b>0,07</b>	<b>0,14</b>	<b>0,20</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>3,07</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,20</b>	<b>0,11</b>
- без плодоовощной продукции	4,80	0,03	-0,07	0,22	0,42
- плодоовощная продукция	-10,35	1,10	-0,11	-2,95	-1,88
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>4,33</b>	<b>0,04</b>	<b>0,10</b>	<b>0,26</b>	<b>-0,03</b>
- без бензина	3,00	-0,03	0,06	0,20	-0,14
- бензин автомобильный	13,11	0,45	0,34	0,61	0,66
<b>Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)</b>	<b>12,96</b>	<b>0,44</b>	<b>0,24</b>	<b>0,37</b>	<b>0,83</b>
		<b>26 май - 1 июня</b>	<b>19 - 25 май</b>	<b>апрель (м/м)</b>	<b>июнь (м/м)</b>
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>					
<b>Мясо и птица</b>					
Куры	0,69	0,11	-0,11	1,26	
Говядина	0,06	0,23	0,91	0,66	
Баранина	0,02	-0,19	0,69	-0,34	
Свинина	-0,13	-0,29	0,89	0,52	
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>					
Пшеница	0,14	-0,08	0,53	-1,02	
Хлеб	0,12	0,04	0,31	0,87	
Крупа гречневая	-0,04	-0,05	1,12	-0,04	
Мука	-0,07	-0,07	-0,36	0,00	
Рис	-0,15	-0,40	-0,24	-0,55	
<b>Прочие продовольственные товары</b>					
Сахар	0,55	0,85	2,91	-1,40	
Рыба	0,28	0,32	1,46	1,12	
Чай	0,12	-0,13	0,48	0,25	
Масло подсолнечное	0,10	0,02	0,89	0,24	
Соль	0,09	0,18	0,80	0,19	
Масло сливочное	-0,14	-0,42	-0,90	-1,04	
Кефир	-0,14	-0,20	-0,16	-	
Молоко	-0,15	-0,22	-0,53	0,13	
Вермишель	-0,50	-0,20	0,68	0,59	
Яйца	-1,98	-2,21	-0,27	-8,64	
<b>Детское питание</b>					
Консервы фруктово-ягодные	-0,13	-0,61	0,62	1,11	
Смеси сухие молочные	-0,21	-0,05	0,38	1,26	
Консервы овощные	-0,42	-0,18	0,42	-0,04	
Консервы мясные	-0,52	-0,45	0,99	-0,53	
<b>Фруктово-овощная продукция</b>					
Огурцы	6,65	0,24	-14,70	-2,04	
Лук	2,75	2,07	-1,48	-6,71	
Капуста	1,52	1,31	4,55	-17,19	
Картофель	1,49	0,84	1,01	-4,04	
Морковь	0,82	1,34	3,33	15,41	
Томаты	0,66	-3,61	-3,13	-11,38	
Яблоки	-0,28	0,07	0,25	6,94	
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>					
Бензин	0,45	0,34	0,61	0,66	
Медикаменты	0,03	0,17	0,75	0,59	
Автомобиль отечественный	0,00	0,00	0,13	0,04	
Автомобиль иностранный	-0,02	0,01	0,27	0,01	
Строительные материалы	-0,03	0,04	0,29	0,30	
<b>Отдельные услуги</b>					
Туристические	3,76	1,25	-0,19	4,65	
Бытовые	0,29	0,27	0,92	0,60	
Регулируемые	0,00	0,06	0,12	0,26	

**О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 26 МАЯ ПО 1 ИЮНЯ**

	2026 г.									25/24
	с начала месяца	01.06.2026	26.05.2026	26 май-1 июн	19-25 май	май (с нач. года)	май (а/в)	май (м/м)	апрель (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-4,3	224	234	-4,1	-3,1	20,2	20,0	5,5	0,8	-6,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	6,9	240	249	-3,6	-0,6	7,8	3,9	3,7	-2,0	-2,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-6,3	175	180	-2,8	-2,5	1,0	3,1	2,1	0,2	3,9
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	2,5	450	437	3,0	0,3	5,3	-10,1	3,3	-1,4	-16,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	-0,9	319	321	-0,6	-2,1	-3,7	-15,5	3,9	-4,4	-18,2
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-1,2	434	436	-0,4	-1,1	12,8	13,6	1,8	0,0	-5,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	6,3	1746	1639	6,5	-1,9	63,1	52,9	8,1	5,1	10,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	1,1	560	543	3,1	-3,2	30,4	6,9	4,1	-0,2	3,9
Пальмовое масло (Роттердам СIF Малайзия/Индонезия), долл/т	-1,1	1145	1144	0,1	-1,0	15,6	28,1	-1,2	3,9	9,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-5,7	7750	7704	0,6	-5,3	1,8	20,8	-1,9	4,2	26,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,7	2095	2119	-1,1	-2,2	11,7	-1,6	2,2	-0,9	8,4
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	1,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0	4,3
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т	3,3	785	785	0,0	-0,9	25,1	15,5	7,8	8,7	23,2
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т	-29,1	448	500	-10,5	-10,6	15,8	15,7	-21,7	9,4	24,4
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл/т	-2,0	105	109	-3,9	-0,6	-2,0	10,6	2,6	2,8	-7,6
Поли черных металлов (фьючерс LME), долл/т	-0,8	402	409	-1,8	0,5	8,9	21,4	1,2	7,2	-8,0
Арматура (фьючерс LME), долл/т	-1,0	591	592	-0,3	0,0	4,8	9,3	-0,5	7,0	-5,4
Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т	2,7	500	496	0,9	-1,9	11,1	11,1	3,6	3,1	-10,7
Алюминий (фьючерс LME), долл/т	7,1	3732	3679	1,5	1,5	24,6	46,3	1,5	6,4	7,4
Медь (фьючерс LME), долл/т	6,2	13818	13639	1,3	1,8	10,9	42,5	4,4	3,0	7,6
Никель (фьючерс LME), долл/т	-1,2	19084	18829	1,4	0,5	15,3	22,0	5,5	4,4	-10,6

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn->

**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-апреле 2026 года**

**1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**



	Апрель 2026 г.	В % к		Январь- апрель 2026 г. в % к январю- апрелю 2025 г.	Справочно		
		марту 2026 г.	апрелю 2025 г.		апрель 2025 г. в % к		январь- апрель 2025 г. в % к январю- апрелю 2024 г.
					марту 2025 г.	апрелю 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	x	104,2	104,9	102,5	103,5	106,6	104,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей	682 283,2	100,9	107,7	103,9	99,7	115,6	118,5
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	702,8	95,4	82,7	60,5	61,2	94,6	138,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	433 753,8	98,2	105,7	104,2	96,4	102,7	103,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	107 147,3	100,6	104,3	104,3	99,8	104,5	103,7
Индекс потребительских цен, %	x	100,1	105,9	105,8	100,2	109,9	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	98,4	101,9	103,3	99,7	111,3	111,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 114	101,8	97,3	94,7	97,1	71,0	68,6

	Март 2026 г.	В % к		Январь- март 2026 г. в % к январю- марту 2025 г.	Справочно		
		февралю 2026 г.	марту 2025 г.		март 2025 г. в % к		январь- март 2025 г. в % к январю- марту 2024 г.
					февралю 2025 г.	марту 2024 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей <sup>1)</sup>	271 286,0	x	x	67,2	x	x	126,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	132 010,0	108,8	119,7	118,0	106,1	116,0	118,1
реальная	x	107,9	113,0	111,6	105,5	105,3	107,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	94 264,9	70,2	51,5	84,2	42,1	37,6	105,8

<sup>1)</sup> Данные за январь-март 2026 г., январь-март 2026 г. к январю-марту 2025 г., январь-март 2025 г. к январю-марту 2024 г..

**1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

### **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. Никулино, 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. Никулино, , 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

#### Покупатели разменяли сотку

#### В каких районах Подмосковья земля дешевеет, а в каких — дорожает

За последний год цены на подмосковные участки менялись неравномерно. В ряде городских округов области земля подешевела на 22%, а в других — повысилась на 49%. «Ъ-Недвижимость» разбирался, покупка земли в каких районах Московской области может быть перспективной.

#### Рекорды и антирекорды рынка

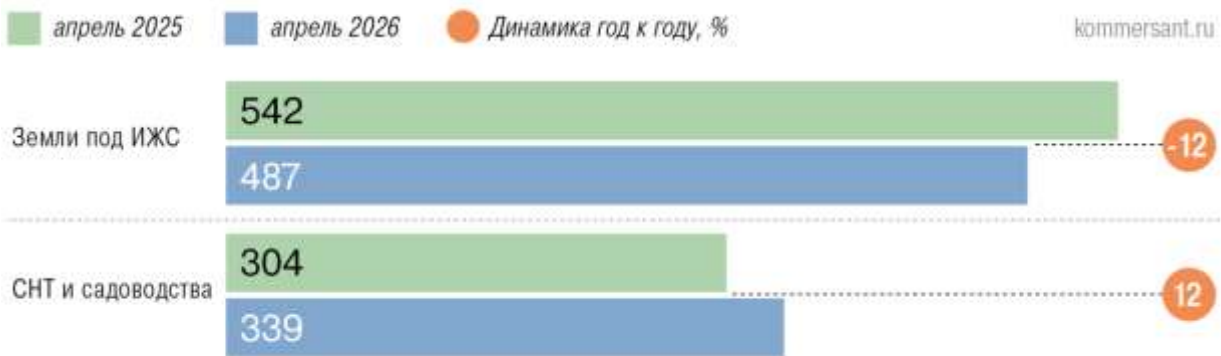
Сегмент продажи земельных участков куда более устойчив к сегодняшним ипотечным сложностям, чем продажа новостроек. В первом квартале 2026 года в Подмосковье продавалось примерно по 4,1 тыс. участков в месяц, что на 22% меньше год к году, следует из подсчетов ЦИАН. Эта динамика оказалась меньше, чем снижение спроса на новостройки Москвы и Подмосковья. По данным Dataflat.ru, в январе—марте 2026 года объем продаж строящегося жилья в регионе упал на 30% год к году, до 1,14 млн кв. м.

При этом снижение цены на участки для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и в садовых некоммерческих товариществах (СНТ) и садов

При этом снижение цены на участки для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и в садовых некоммерческих товариществах (СНТ) и садоводства разнится от района к району. Цена на участки под ИЖС в Подмосковье в апреле 2025 года снизилась на 12% год к году, до 476 тыс. руб. за сотку, следует из данных ЦИАН. Земля в СНТ, наоборот, прибавила 12% за последний год, до 332 тыс. руб. за сотку, уточняют аналитики.

## СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ В ПОДМОСКОВЬЕ, ТЫС. РУБ. ЗА 1 СОТКУ

ИСТОЧНИК: ЦИАН.



Сегмент земель под ИЖС продолжает пополняться объектами из земельного банка небольших девелоперов, которые отказались от своих проектов из-за дорогого проектного финансирования и необходимости продавать коттеджи по схеме с эскроу-счетами, поясняет главный аналитик ЦИАН Алексей Попов. В то же время цены на участки в СНТ стабильно выросли примерно на уровень инфляции, уточняет он.

В отличие от других регионов, где цена определяется в первую очередь удаленностью от крупных городов, в Подмосковье на стоимость влияет сложная совокупность факторов.

Среди них — перспективы повышения транспортной доступности, административные решения и статус земли, перспективы развития территорий, близость к проектам комплексного развития территорий, перечисляет ведущий эксперт по недвижимости агентства «Этажи» Анна Зайцева.

Поэтому, продолжает она, цены на участки даже на отдаленных территориях могут быть высокими, если там выстроена хорошая логистика.

Один из ярких примеров — Бронницы, где после запуска трассы М-12 интерес к земле и, следовательно, и ее стоимость начали резко расти, говорит Анна Зайцева. По подсчетам ЦИАН, в январе—апреле 2026 года в Бронницах цены на участки выросли на 49% год к году, до 384 тыс. руб. за сотку.

## ТОП-5 ОКРУГОВ С НАИБОЛЬШИМ РОСТОМ ЦЕН НА ЗЕМЛЮ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2026 ГОДА

ИСТОЧНИК: ЦИАН.



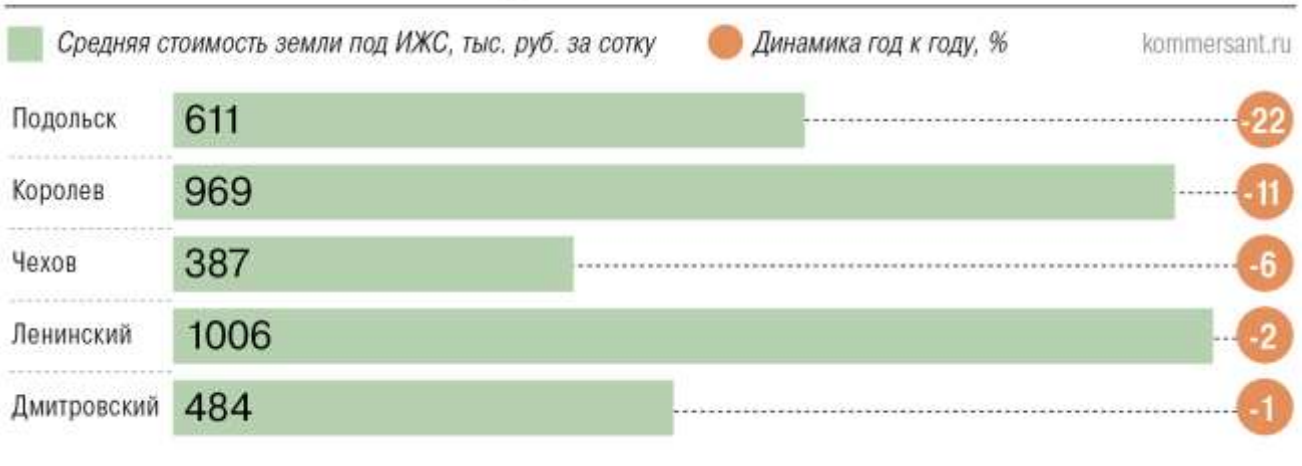
Схожая ситуация с Клиным, Павлово-Посадским и Ступинским городскими округами (г. о.), где цену подогревает запуск МЦД и близость к ЦКАД, добавляет она. По данным ЦИАН, в январе—апреле 2026 года в Клинском г. о. цены выросли на 25% год к году, до 238 тыс. руб. за сотку, в Одинцовском и Павлово-Посадском — на 22%, до 1310 тыс. и 285 тыс. руб. соответственно, в Ступинском районе — на 21%, до 371 тыс. руб. Взлет цены в таких округах, как Павлово-Посадский или Ступинский, объясняются эффектом «низкой базы» прошлых лет в массовом сегменте и высокой активностью частных инвесторов на фоне инфляционных ожиданий, не исключает заместитель гендиректора бюро Modern House Яна

Шамонаева. Одинцовский район стоит особняком: здесь цена растет из-за престижа этого направления, активного развития элитных коттеджных поселков и дефицита ликвидного предложения, поясняет госпожа Зайцева.

Вместе с тем в Московской области есть районы, где земля, напротив, просела в цене.

Так, в январе—апреле 2026 года средняя стоимость участков под ИЖС в Подольском городском округе снизилась на 22% год к году, до 611 тыс. руб. за сотку, говорится в подсчетах ЦИАН. В городском округе Королев цена упала на 11%, достигнув 969 тыс. руб. за сотку. В Чеховском округе стоимость составила 387 тыс. руб., что на 6% меньше год к году. Также земля немного подешевела в Ленинском и Дмитровском городских округах — на 2% и 1% соответственно. Здесь стоимость составила 1006 тыс. и 484 тыс. руб., уточняют в ЦИАН.

## ТОП-5 ОКРУГОВ СО СНИЖЕНИЕМ ЦЕН НА ЗЕМЛЮ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2026 ГОДА ИСТОЧНИК: ЦИАН.



Это может быть связано с вымыванием наиболее ликвидных предложений и отсутствием выхода новых проектов, не исключает Яна Шамонаева. По ее мнению, общее падение цен в этих районах обусловлено стагнацией спроса на неликвидные лоты, которые не подходят под требования современной загородной жизни.

### Факторы ценообразования

Говоря о ценах на землю в каждом отдельном городском округе Подмосковья, опрошенные «Ъ-Недвижимостью» эксперты выделяют несколько факторов, влияющих на показатель. В близких к Москве локациях покупатель платит не столько за землю, сколько за доступ к определенному сценарию жизни: быстрый выезд в столицу, сложившуюся социальную среду, престиж направления, готовую инфраструктуру и более предсказуемую ликвидность на выходе, перечисляет основатель агентства «БезФильтров» Ригина Гордеева. В более удаленных округах цена сильнее зависит от базовой доступности и общего качества предложения, продолжает она. Влияет на цену транспортная связность, но не в километрах, а во времени и качестве маршрута. Участок в 45–60 км от МКАД по скоростному шоссе с понятным трафиком может стоить дороже, чем формально более близкий участок на перегруженном или неудобном направлении.

К остальным факторам в агентстве «БезФильтров» причисляют инженерную подготовленность участка, подчеркивая, что «участок с понятным подключением к газу, электричеству, воде и доступу к дороге — это уже другой продукт». Из-за этого две внешне похожие локации могут иметь совершенно разную цену за сотку.

Влияет на цену и ликвидность вида разрешенного использования участка, продолжает Ригина Гордеева. Участок может находиться на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования земли под ИЖС, а может быть оформлен иначе, что влияет на возможность строительства, регистрации дома и в целом на ликвидность.

Например, участок может попадать в водоохранную зону, санитарно-защитную зону, зону подтопления, охранный зону инженерных сетей или другие.

«Формально земля может быть в собственности и продаваться, но возможности ее использования ограничены, что автоматически влияет и на цену и на круг покупателей. Такие ограничения фиксируются в ЕГРН и должны проверяться до сделки. На практике это одна из причин, почему в двух соседних городских округах стоимость земли может сильно различаться», — поясняет госпожа Гордеева.

Средняя цена по округу может резко двигаться не только из-за общего подорожания или удешевления рынка, но и из-за изменений в экспозиции. Если в округе стало больше дорогих, хорошо подготовленных или просто крупных участков, средняя цена сотки пойдет вверх.

### **Перспективы развития рынка**

Подмосковные сотки будут дорожать, причем не только в долгосрочной, но и годовой перспективе. Тренд на жизнь за городом укрепляется, а дома на участках, расположенных в 10–15 км от МКАД, — хорошая альтернатива городской квартире, считает управляющий партнер группы «Мета» Максим Лещев. При этом число ликвидных участков уменьшается, из-за чего в ближайший год цены вырастут, ожидает он.

Реклама — продолжение ниже

В ближайшие годы стоимость участков в Подмосковье может расти в среднем на 12–18% в год, то есть заметнее инфляции, считает Ригина Гордеева. «При этом динамика будет неравномерная. Ликвидные участки с инфраструктурой и коммуникациями будут дорожать, а “сырая” земля без понятного сценария использования — стагнировать или дешеветь», — уверена она. Ключевым трендом 2026 года в сегменте станет смещение спроса в средний сегмент, где за разумные деньги можно получить землю с перспективой развития, а не просто дешевый участок «в поле», резюмирует эксперт.

**Источник:** <https://www.kommersant.ru/doc/8632341?ysclid=mpnsv7xoxg32558354>

### **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 лото увеличилось на 39%, при этом рост происходил за счёт участков без подряда. Количество коттеджей в экспозиции снизилось на 20%. Количество сделок с первичным загородным жильём за год увеличилось на 10% — до 7,2 тыс. Спрос на участки без подряда

вырос на 17%, при этом спрос на коттеджи упал на 26%, на дома блокированной застройки — на 44%.

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

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

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

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

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

Спрос на подмосковные земельные участки упал на 15% в 2024 году

В текущем году на рынке загородного жилья в Московской области наблюдается общее снижение спроса на земельные участки на 10-15% по сравнению с 2023 годом. Особенно заметное падение было зафиксировано в сентябре, где разница по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составила 18%. Спрос на земельные участки в зимний период традиционно ниже, однако весна 2024 года (март-май) продемонстрировала умеренный рост, хотя он был менее выражен по сравнению с аналогичными периодами предыдущих лет, сообщает компания Garnet.

Спрос на подмосковные земельные участки упал на 15% в 2024 году

С начала лета до августа спрос оставался на стабильном уровне, но оказался ниже летних показателей 2023 года на 5-10%. Август 2024 года был отмечен снижением спроса на 15% по сравнению с августом 2023 года, что свидетельствует о снижении покупательской активности в конце летнего периода. Тенденция на снижение спроса сохранится и в октябре, исходя из предыдущих данных о сезонных колебаниях. Эксперты предполагают, что осень 2024 года, как и в прошлые годы, продолжит демонстрировать падение интереса к земельным участкам, особенно с наступлением холодов.

Наибольшей популярностью среди покупателей пользуются участки для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) — на них приходится около 40% спроса. Вторыми по популярности остаются участки с готовыми коммуникациями (газ, вода, электричество) — 30%. Участки в коттеджных посёлках интересуют около 20% покупателей, а недорогие участки, предлагаемые напрямую от собственников, привлекают 10% спроса.

Основные критерии, которыми руководствуются покупатели при выборе участка, остаются стабильными. Среди главных факторов — наличие коммуникаций (30%), удаленность от Москвы (25%) и цена (20%). Дополнительное внимание покупатели уделяют близости инфраструктуры (15%), а также возможности постоянной регистрации на участке (10%).

Лидерами по популярности среди покупателей земельных участков в 2024 году остаются следующие районы Московской области:

Раменский район — 20% спроса;Одинцовский район — 15%;Пушкинский район — 15%;Чеховский район — 10%;Солнечногорский район — 10%. Об этом сообщает "Рамблер".  
Далее:

[https://news.rambler.ru/moscow\\_city/53692179/?utm\\_content=news\\_media&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://news.rambler.ru/moscow_city/53692179/?utm_content=news_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink)

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

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

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

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

## ПОДМОСКОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ С НАИБОЛЬШИМ РОСТОМ СТОИМОСТИ УБП ЗА ГОД

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

Данные: «Инком-Недвижимость»

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

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

Подробнее на РБК:  
<https://realty.rbc.ru/news/67afc3f39a7947c846823889?from=copy>

В Подмосковье впервые за год заметно выросли цены на земельные участки

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

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

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

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

## Динамика средней стоимости земельного участка в Подмосковье за год

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

Данные: «Инком-Недвижимость»

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

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

Подробнее на РБК:

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

## **Для развития сельского хозяйства более 110 фермеров и сельхозорганизаций Подмоскovie 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 Подмоскovie 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 подмоскovie 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 «Подмоскovie фермер». Землю планируют использовать под расширение производства и наращивание сельхозпродукции.

В подмоскovie 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>**

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 Подмоскovie сельское хозяйство, создавать новые рабочие места и приобретать фермерскую продукцию у местных производителей», — сообщила министр по конкурентной политике региона Елена Волкова.

В Подмоскovie доступно более 30 участков общей площадью более 643 гектаров в 13 округах Подмоскovie. 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-samye-populjarnye-dlja-selskogo-hozjajstva-zemli-v-podmoskove-s-nachala-2023-goda/>

### **Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения**

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.

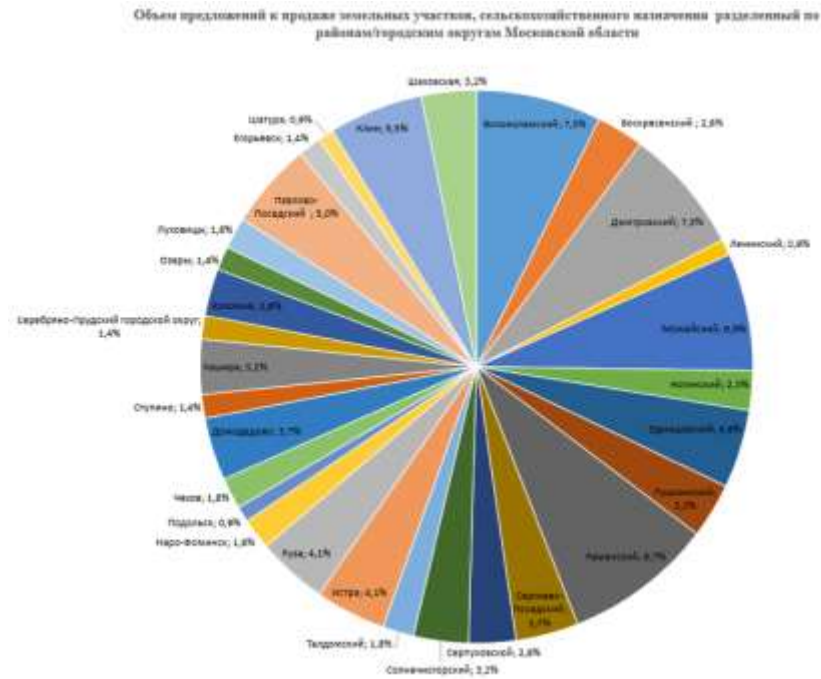
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается.

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%).

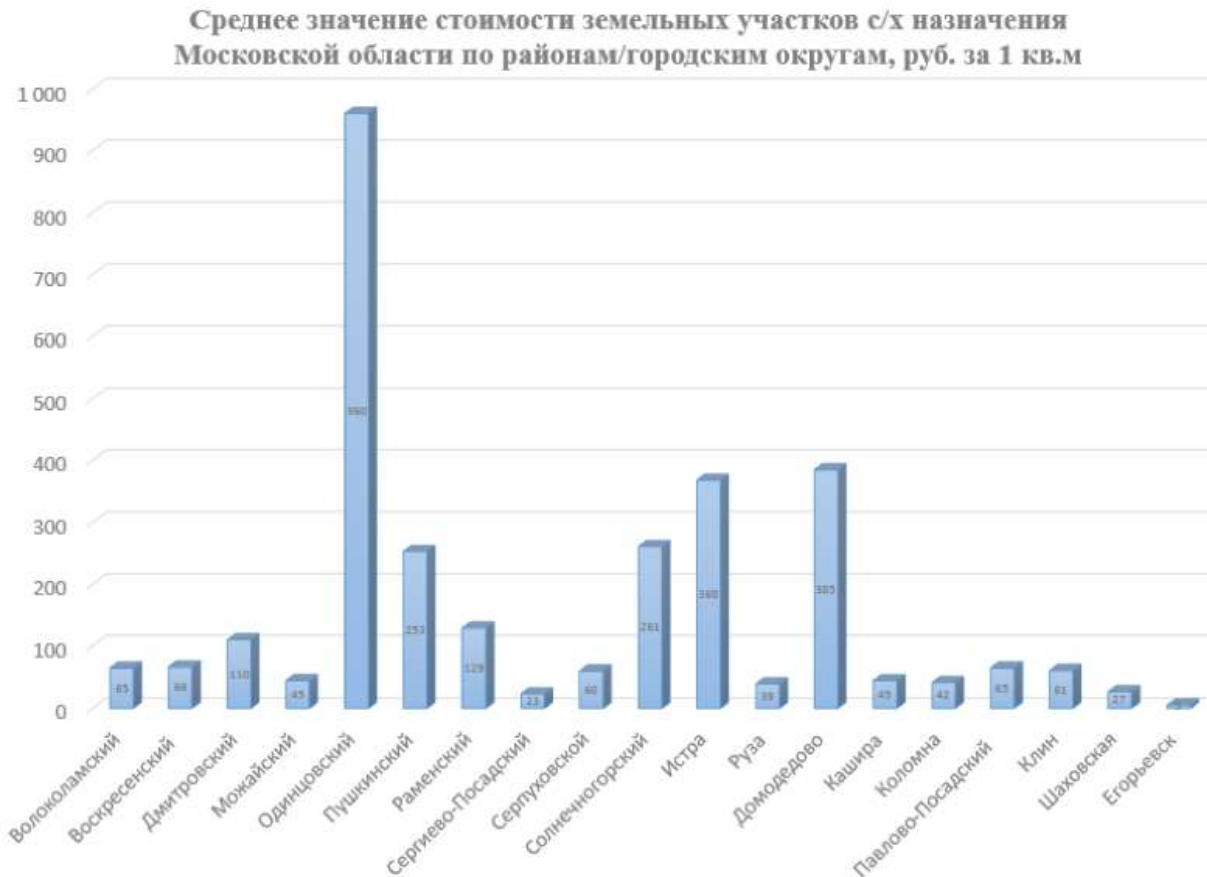


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, 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	Озёры	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.



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 2 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 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. Категория - Земли сельскохозяйственного назначения Назначение - Для ведения сельскохозяйственного производства Рекомендуемый вид использования согласно проекту ПЗЗ - Индивидуальная жилая застройка или промышленная застройка Положительные характеристики объекта: - Размещение на расстоянии менее 20 км от Москвы. - Наличие документов, регистрирующих собственность. - 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. Виды разрешенного использования указаны в ППЗУ: Можно организовать ферму Пчеловодство Рыбоводство Звероводство Птицеводство Животноводство Свиноводство и тд...</p>	<p>Валищево симферопольское 38км 67 га целевое: СХ фермерское "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?content=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlZ2ZEd2JxczlfZdzF5U2ZlJt90-WYOz8AAAA">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4721580927?content=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlZ2ZEd2JxczlfZdzF5U2ZlJt90-WYOz8AAAA</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2_2300_kv_m_ploschadyu_223_sotok_k_moskovskaya_ramenskiy_mihevko_6908729579/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2_2300_kv_m_ploschadyu_223_sotok_k_moskovskaya_ramenskiy_mihevko_6908729579/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniy_a_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_moskovskaya_chehov_solodovka_12a_6919228301/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniy_a_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_moskovskaya_chehov_solodovka_12a_6919228301/</a>	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6g_a_snt_dnp_1995155310">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6g_a_snt_dnp_1995155310</a>	<a href="https://move.ru/objects/valishevo_6905363919/">https://move.ru/objects/valishevo_6905363919/</a>
<b>Цена за 1 кв.м.. рублей</b>	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:про селочная 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. ТРАССА УЖЕ ВВЕДЕНА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ! Есть возможность приобрести и соседний участок такой же 2,45 га. За 4,9 га цена договорная . Звоните ,договоримся! ПРЕДЛАГАЙТЕ СВОЮ ЦЕНУ,РАССМОТРИТЕ ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ!	<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"/> 1,5 км по асфальту до трассы А-108 — отличная транспортная доступность! <input checked="" 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 купить 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 руб./год за весь массив! - Через 2 года — выкуп земли у государства за 3,2 млн руб. (кадастровая стоимость, без аукциона!). - Рыночная стоимость аналогичных участков в	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. Возможность организации складирования и первичной

Наименование	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
			КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:23:0050573:42 Собственник.	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. □ ЗВОНИТЕ СЕЙЧАС! Не упустите шанс вложиться в прибыльный актив с перспективой роста стоимости! *Кадастровые номера: 50:33:0030307:448, 50:33:0030307:447, 50:33:0000000:97463. Точка на карте подтверждена — пишите, вышлю координаты.* P.S. Участок не требует вложений в расчистку — начинайте зарабатывать уже в этом сезоне!	переработки прямо на участке (установка зернохранилищ/сушилок) - снижение себестоимости и рост маржи. 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 культувацию, 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.
Источник	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_150000_kvm_ploschadyu_1500_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_6924394841/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_150000_kvm_ploschadyu_1500_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_6924394841/</a>	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7691357909?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVW96YUpLUkthelk4bmJyIj9Ri_eYz8AA">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7691357909?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVW96YUpLUkthelk4bmJyIj9Ri_eYz8AA</a>	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7691357909?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVW96YUpLUkthelk4bmJyIj9Ri_eYz8AA">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7691357909?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVW96YUpLUkthelk4bmJyIj9Ri_eYz8AA</a>	<a href="https://www.avito.ru/malino/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_7551378907?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVW96YUpLUkthelk4bmJyIj9Ri_eYz8AA">https://www.avito.ru/malino/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_7551378907?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVW96YUpLUkthelk4bmJyIj9Ri_eYz8AA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ilinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_7966856819?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVW96YUpLUkthelk4bmJyIj9Ri_eYz8AA">https://www.avito.ru/ilinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_7966856819?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVW96YUpLUkthelk4bmJyIj9Ri_eYz8AA</a>
Цена за 1 кв.м.. рублей	5,33	53,06	61,22	18,49	145
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.					

### Анализ основных ценообразующих факторов

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

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

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

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

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

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

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

Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, чем на неосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных 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 офертам

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,909	0,923	0,932	0,228	-	0,056
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,879	0,722	0,276	0,192	0,072
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,892	0,856	0,322	0,224	0,062
4.	Краснодар	Собств.	1	0,902	0,856	0,655	0,332	0,229	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,832	0,743	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	0,715	0,302	0,242	0,061
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,908	0,832	0,878	0,276	0,238	0,069
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,890	0,892	0,767	0,248	0,182	0,057
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,902	0,843	0,658	0,209	0,170	0,060
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,867	0,672	0,345	0,209	0,064
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,902	0,831	0,321	0,238	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,882	0,698	0,312	0,192	0,054
	Среднее по 2023 г.	Собств.	1,000	0,894	0,855	0,752	0,282	0,206	0,061
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.взм.	Расстояние, ед.взм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
	<b>Оферты</b>						
1.1.	Офисно-административные	РС = 447 580*(Расстояние от центра) <sup>-1,856</sup>	0,64	0,80	руб./кв. м	км	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 208 751*(Расстояние от центра) <sup>-0,918</sup>	0,76	0,87	руб./кв. м	км	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 473в258*(Расстояние от центра) <sup>-0,979</sup>	0,87	0,93	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстояние от центра) <sup>-0,936</sup>	0,63	0,80	руб./кв. м	км	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 69 444*(Расстояние от центра) <sup>-0,854</sup>	0,93	0,96	руб./кв. м	км	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 49 620 *(Расстояние от центра) <sup>-0,78</sup>	0,86	0,93	руб./кв. м	км	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) <sup>-1,417</sup>	0,85	0,92	руб./кв. м	км	Очень высокая
<b>2</b>	<b>Московская область</b>						
	<b>Оферты</b>						
2.1.	Торговое	РС = 57 948*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,86</sup>	0,92	0,96	руб./кв. м	км	Очень высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 772*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,732</sup>	0,64	0,80	руб./кв. м	км	Высокая
<b>3</b>	<b>Ленинградская область</b>						
	<b>Оферты</b>						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 662*(Расстояние от КАД) <sup>-0,544</sup>	0,73	0,85	руб./кв. м	км	Высокая
<b>4</b>	<b>Ярославль</b>						
	<b>Оферты</b>						
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) <sup>-1,852</sup>	0,90	0,95	руб./кв. м	км	Очень высокая

\*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

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

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

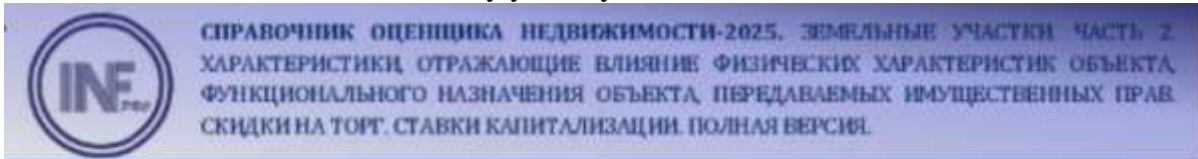
Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки, классифицируемые как залежь.

№	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



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

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам<sup>39</sup>.

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

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

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки <1	1,00	1,42	1,74		
1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49	1,71
2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22	1,39
5-10		0,67	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	1,18	1,21	1,23	1,27
	50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
	70-90	0,64	0,80	0,90	0,95	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	0,95	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	0,78	1,00	1,21	1,43	1,58
2,5-5	0,65	0,83	1,00	1,18	1,29
5-10	0,55	0,70	0,85	1,00	1,09
>10	0,50	0,64	0,77	0,92	1,00



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

Таблица 88. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,34	1,60	1,81	1,98						
50-100	0,75	1,00	1,19	1,35	1,48	1,57	1,63	1,71	1,75	1,83	1,87
100-200	0,63	0,84	1,00	1,14	1,24	1,32	1,37	1,43	1,47	1,53	1,57
200-300	0,55	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	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	0,98	1,00	1,03	1,07	1,10
700-800		0,57	0,68	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,07
800-900		0,55	0,65	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	1,00	1,03
>900		0,53	0,64	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	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	
объект оценки	<50	1,00	1,43	1,79								
	50-100	0,70	1,00	1,25	1,48	1,65	1,79	1,91				
	100-200	0,56	0,80	1,00	1,18	1,32	1,43	1,52	1,61	1,68	1,75	1,82
	200-300		0,68	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,43	1,49	1,54
	300-400		0,61	0,76	0,90	1,00	1,08	1,16	1,22	1,28	1,33	1,38
	400-500		0,56	0,70	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,27
	500-600		0,52	0,66	0,77	0,86	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19
	600-700		0,50	0,62	0,73	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13
	700-800			0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	800-900			0,57	0,67	0,75	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
>900			0,55	0,65	0,72	0,78	0,84	0,88	0,93	0,96	1,00	

Таблица 91. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,45	1,81		
	1-2,5	0,69	1,00	1,25	1,53	1,77
	2,5-5	0,55	0,80	1,00	1,23	1,42
	5-10		0,66	0,82	1,00	1,16
	>10		0,57	0,71	0,86	1,00

Таблица 92. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,40	1,73								
	50-100	0,71	1,00	1,23	1,44	1,58	1,69	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	1,66	1,73
	200-300	0,50	0,69	0,86	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,37	1,44	1,49
	300-400		0,63	0,78	0,91	1,00	1,07	1,15	1,21	1,25	1,32	1,36
	400-500		0,59	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,17	1,23	1,26
	500-600		0,55	0,66	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	1,78	1,89	1,95	
	30-50	0,50	0,80	1,00	1,14	1,25	1,35	1,42	1,51	1,56	1,65
	50-70		0,70	0,88	1,00	1,10	1,18	1,25	1,33	1,37	1,45
	70-90		0,64	0,80	0,91	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25	1,32
	90-110		0,59	0,74	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16	1,23
	110-130		0,56	0,70	0,80	0,88	0,95	1,00	1,06	1,09	1,16
	130-150		0,53	0,66	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,04	1,10
	150-170		0,51	0,64	0,73	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00	1,06
	>170			0,61	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,94	1,00



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

Таблица 94. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки по всем сегментам <sup>42</sup>.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки <50	1,00	1,36	1,64	1,88							
50-100	0,74	1,00	1,21	1,38	1,50	1,60	1,68	1,76	1,81	1,87	1,92
100-200	0,61	0,83	1,00	1,14	1,24	1,33	1,39	1,45	1,49	1,55	1,59
200-300	0,53	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
300-400		0,66	0,80	0,92	1,00	1,07	1,12	1,17	1,20	1,24	1,28
400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13	1,17	1,20
500-600		0,59	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,07	1,11	1,14
600-700		0,57	0,69	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09
700-800		0,55	0,67	0,77	0,83	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,06
800-900		0,53	0,65	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,03
>900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 95. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки <1	1,00	1,29	1,54	1,82	
1-2,5	0,78	1,00	1,20	1,42	1,57
2,5-5	0,65	0,83	1,00	1,18	1,31
5-10	0,55	0,71	0,85	1,00	1,11
>10	0,50	0,64	0,76	0,90	1,00

Таблица 96. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,49	1,90								
	50-100	0,67	1,00	1,27	1,51	1,68	1,82	1,93				
	100-200	0,53	0,78	1,00	1,19	1,32	1,43	1,51	1,60	1,66	1,72	1,78
	200-300		0,66	0,84	1,00	1,11	1,20	1,27	1,35	1,40	1,45	1,50
	300-400		0,60	0,76	0,90	1,00	1,08	1,15	1,22	1,26	1,31	1,35
	400-500		0,55	0,70	0,83	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600		0,52	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14	1,18
	600-700			0,62	0,74	0,82	0,89	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11
	700-800			0,60	0,71	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900			0,58	0,69	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	>900			0,56	0,67	0,74	0,80	0,85	0,90	0,93	0,97	1,00

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

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

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

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

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
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	1,05	1,10	1,14	1,17	1,21	
	70-90	0,56	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	0,98	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>13</sup>.

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

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

Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
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
<50	1,00	1,30	1,51	1,70	1,83	1,94					
50-100	0,77	1,00	1,17	1,31	1,41	1,50	1,58	1,63	1,69	1,74	1,78
100-200	0,66	0,86	1,00	1,13	1,21	1,28	1,36	1,40	1,45	1,49	1,53
200-300	0,59	0,76	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,24	1,27	1,32	1,36
300-400	0,55	0,71	0,82	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23	1,26
400-500	0,52	0,67	0,78	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19
500-600		0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12
600-700		0,61	0,72	0,81	0,87	0,92	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09
700-800		0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,94	0,96	1,00	1,02	1,05
800-900		0,58	0,67	0,76	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

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

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

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



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

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,33	1,58	1,84	
	1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,39	1,58
	2,5-5	0,83	0,84	1,00	1,17	1,31
	5-10	0,54	0,72	0,86	1,00	1,12
	>10		0,54	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	0,55	0,80	1,00	1,18	1,32	1,42	1,51	1,59	1,68	1,74	1,80	
	200-300		0,58	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	1,26	1,32	1,36
	400-500			0,58	0,70	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,22	1,26
	500-600			0,53	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	1,16	1,19
	600-700			0,50	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09	1,13
	700-800				0,58	0,70	0,78	0,85	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07
	800-900				0,57	0,68	0,76	0,82	0,87	0,91	0,97	1,00	1,03
	>900				0,56	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00



### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, курортные регионы

Таблица 105. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по курортным регионам. Земельные участки по всем 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	1,58	1,69	1,75	1,81	1,88
200-300		0,66	0,83	1,00	1,13	1,22	1,32	1,40	1,46	1,51	1,56
300-400		0,59	0,74	0,89	1,00	1,08	1,17	1,25	1,29	1,34	1,39
400-500		0,54	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,13	1,19	1,24	1,28
500-600		0,50	0,63	0,76	0,85	0,92	1,00	1,06	1,10	1,14	1,18
600-700			0,59	0,71	0,80	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800			0,57	0,69	0,77	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900			0,55	0,66	0,75	0,81	0,86	0,93	0,97	1,00	1,04
>900			0,53	0,64	0,72	0,78	0,85	0,90	0,93	0,97	1,00

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

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<10	1,00	1,05	1,08	1,12	1,13	1,15	1,16	1,16	1,17	1,18
	10-30	0,95	1,00	1,02	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13
	30-50	0,93	0,98	1,00	1,04	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10
	50-70	0,89	0,94	0,96	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,05
	70-90	0,88	0,93	0,95	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,03	1,04
	90-110	0,87	0,92	0,94	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,03
	110-130	0,86	0,91	0,93	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02
	130-150	0,86	0,90	0,93	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02
	150-170	0,85	0,90	0,92	0,96	0,97	0,98	0,99	0,99	1,00	1,01
	>170	0,85	0,89	0,91	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00

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

### Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.**

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

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

Источник: *Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред. Лейфера Л.А.,*

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

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

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

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

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

## 12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

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



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.

### 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.



СРД-34, май 2024 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<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 исследований 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.

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

**Сравнительный подход** применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В нашем случае данный подход использован быть не может в связи с отсутствием рыночных данных.

**Затратный подход** для оценки стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения нами не применяется: в соответствии с экономической теорией земля стоимости не имеет, так как земля является природным благом и в ее создании не участвовал общественно полезный труд.

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

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. 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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

В соответствии с ч. 1,2 ст. 77 Земельного кодекса РФ:

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными

защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства.

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

**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 3**

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 информации 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**

#### **Обзор молочного рынка РФ от Milknet.biz: 21 неделя 2025 года**

25 мая 2026 года

Двадцать первая неделя стала переломной для российского молочного рынка. Сырье обновило исторический минимум, однако первые региональные сигналы разворота уже зафиксированы. Масло завершило второй подряд недельный рост после катастрофического падения. И главное — большинство категорий перешло в плюс впервые с двенадцатой недели.

**Сырьевой рынок: дно формируется**

Восьмая неделя снижения цен на сырое молоко завершилась на отметке 29,90 руб/л — абсолютном минимуме 2026 года и самом низком значении со времен кризисного 2022 года. С 13-й недели, когда цена составляла 43,34 руб/л, рынок потерял 31,0%. Критический разрыв между рыночной ценой и себестоимостью (33–35 руб/кг) делает большинство хозяйств убыточными.

Тем не менее именно на этой неделе появились первые признаки циклического разворота. В Ростовской области 22 мая зафиксирован первый рост закупочных цен с марта — до примерно 27 руб/л для части производителей. Регион традиционно выступает ранним индикатором: исторически ЮФО разворачивается на одну-две недели раньше ЦФО и ПФО. Темп снижения также замедляется: с -5,4% на 19–20-й неделях до -4,8% на 21-й.

По данным 2024–2025 годов, дно закупочных цен приходится на недели 21–23. После прохождения минимума начинается слабый восстановительный импульс, который к неделям 25–27 обычно возвращает рынок в диапазон 31–34 руб/л.

**Масло: разворот подтвержден**

Сливочное масло стало главной историей недели. Масло 72,5% прибавило 2,3%, достигнув 484 руб/кг; масло 82,5% выросло на 1,6% до 513 руб/кг. Это вторая неделя роста подряд после катастрофического падения на 18-й неделе (-9,7%). За две недели от дна 465 руб/кг рынок прибавил 4,1% — дно подтверждено.

Ключевым катализатором стали результаты аукциона GDT TE404 (19 мая). Масло показало лучший результат среди всех категорий: +2,5% до \$5 674 за тонну. Это разрыв с предыдущей тенденцией — три предшествующих аукциона фиксировали снижение. Российский рынок транслировал позитивный сигнал с типичным лагом в одну-две недели.

Структурные ограничения сохраняются. Белорусский FOB находится на уровне 545–555 руб/кг, создавая потолок для российского рынка. Тем не менее в краткосрочной перспективе импульс GDT TE404 перевешивает эти факторы.

**Сыр и свежая молочная продукция: летняя нормализация**

Сыр полутвердый после постпраздничной коррекции стабилизировался на уровне 592 руб/кг (+0,7%). Рынок нашел равновесие в районе «летней нормы» 590–620 руб/кг. При закупочной цене сырья в 29,90 руб/л рентабельность сыроделия остается высокой, что исключает мотивацию производителей снижать отпускные цены.

Творог продолжил восстановление: +2,1% до 243 руб/кг. Дачный сезон, летний формат NoReCa и стабильный потребительский спрос обеспечивают устойчивую базу. Высокая волатильность майского периода полностью сглажена, и летняя норма 240–250 руб/кг устанавливается как ориентир до конца июня.

Сметана показала легкую коррекцию: -1,4% до 215 руб/кг. Это движение в рамках летнего диапазона 210–220 руб/кг, а не сигнал нового нисходящего тренда.

**Сухие продукты: замедление после пяти недель роста**

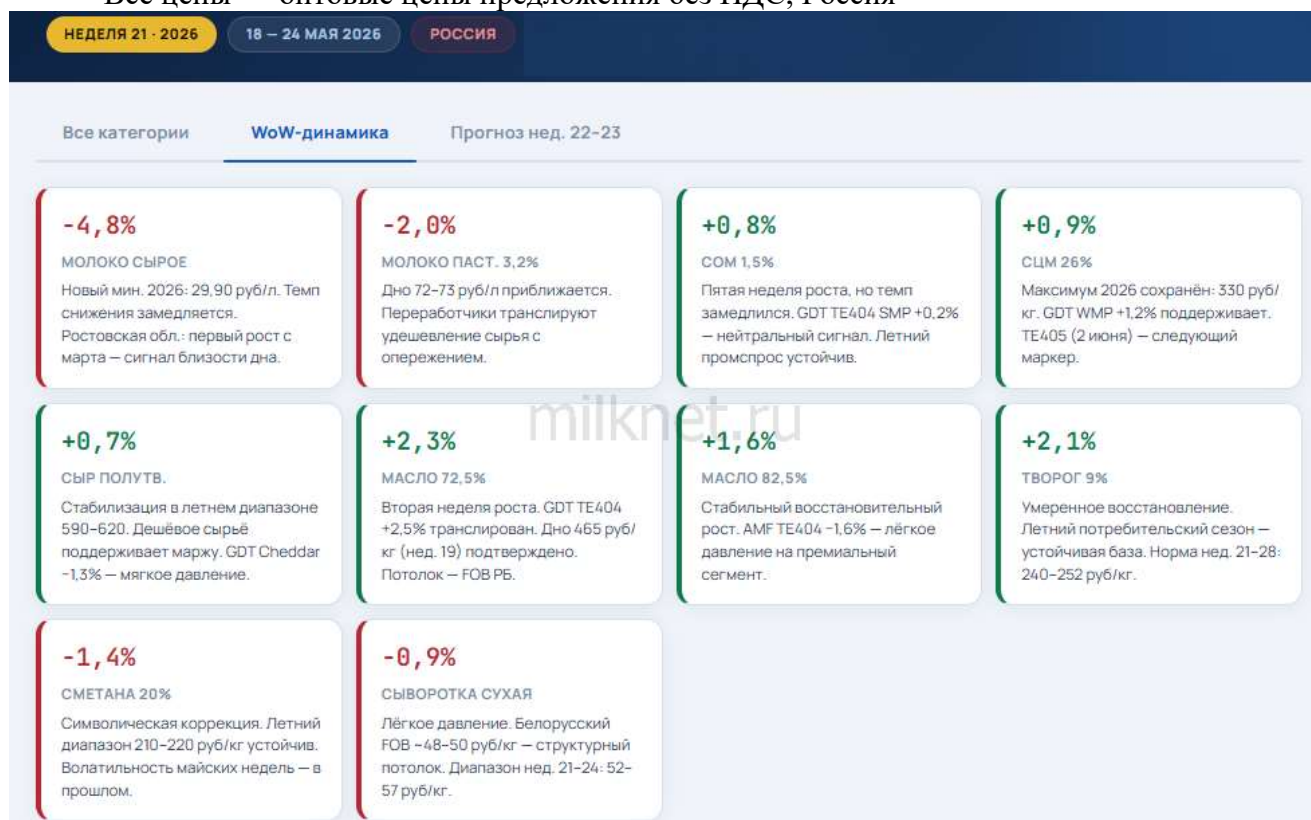
СОМ прибавил +0,8% до 253 руб/кг — пятая неделя роста подряд, но темп резко замедлился относительно предыдущих недель (+3,3% на 20-й, +3,7% на 19-й). GDT TE404 дал лишь нейтральный сигнал по SMP (+0,2%). За пять недель с минимума 16-й недели (197,28 руб/кг) СОМ вырос на 28,2%.

СЦМ удержал максимум 2026 года: +0,9% до 330 руб/кг. GDT TE404 WMP +1,2% транслируется на российский рынок с типичным лагом. Летний промышленный спрос — мороженое, сгущенное молоко, детское питание — создает устойчивую базу потребления в этом сегменте.

Сыворотка сухая скорректировалась на -0,9% до 53,50 руб/кг. Белорусский экспортный FOB (~48–50 руб/кг) сохраняет структурное ограничение для роста. Консолидационный диапазон 52–57 руб/кг на ближайшие недели выглядит устойчивым.

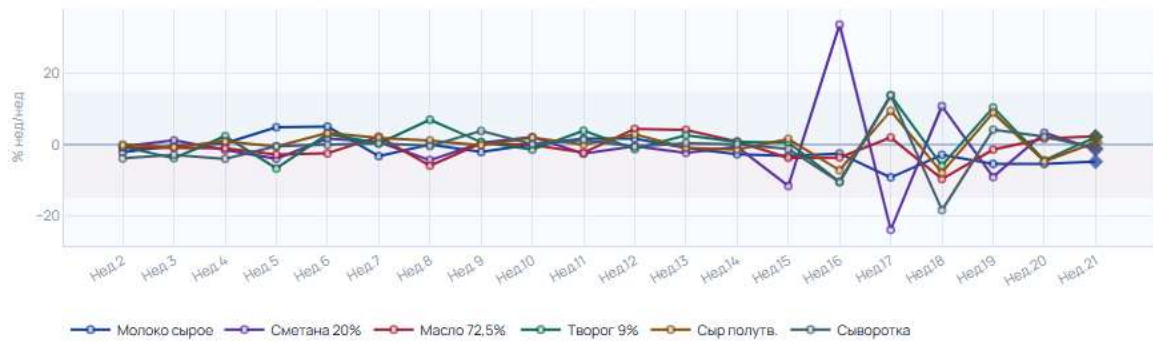
На 22-й неделе ожидается завершение нисходящей фазы сырьевого цикла (темп снижения молока замедлится до -1,7%). На 23-й неделе — первый рост цен на сырое молоко (+1,0% до ~29,70 руб/л). Масло и сыр продолжают умеренный рост, сохраняя импульс GDT TE404. Ключевой риск — если GDT TE405 покажет снижение порошков, восстановление СОМ и СЦМ замедлится.

Все цены — оптовые цены предложения без НДС, Россия



### WoW-изменение оптовых цен, % нед/нед – ключевые категории · РФ

нед. 1-21 · 2026



milknet.ru

#### КОНТЕКСТ НЕД. 1-21 · КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2026

**GDT TE404 (19.05.2026): МАСЛО +2,5% → \$5 674/Т; WMP +1,2% → \$3 772/Т; SMP +0,2% → \$3 552/Т; AMF -1,6% → \$6 344/Т; CHeddar -1,3%** Аукцион закрепил разворот жирового сегмента. Дивергенция «масло – рост, AMF – снижение» отражает перераспределение переработки сливок между сегментами. Следующий аукцион – GDT TE405, 2 июня 2026: критический ориентир для определения направления порошкового сегмента на нед. 23-24.

**«БОЛЬШОЙ НАЛИВ» – ФИНАЛЬНАЯ ФАЗА, НЕД. 13-22** Восемья неделя снижения сырьевых цен. Первые региональные сигналы разворота (Ростовская обл., 22 мая). По исторической модели, минимум нед. 21-22, восстановление к нед. 25-27. Производство молока в ЦФО в мае +7-9% г/г. Затоваривание складов переработчиков (масло, СОМ) достигло пика – это ограничивает рост цен переработки, но начнёт нивелироваться по мере снижения надоев в июне.

**СТРУКТУРНЫЙ РИСК: СЫРЬЕВОЙ КРИЗИС И УБЫТОЧНОСТЬ ХОЗЯЙСТВ** При цене сырья 29,90 руб/л и себестоимости 33-35 руб/кг убыточность мелких и средних хозяйств критическая. Часть производителей ПФО (Чувашия, Поволжье) зафиксировала цены у малых хозяйств ниже 25 руб/кг (февральские данные DairyNews.ru). Если дно будет пройдено в нед. 21-22, рост к 32-34 руб/л возможен к нед. 26-28. Если нет – риск сокращения поголовья к осени 2026 с последующим дефицитом сырья в нед. 35-40.

Источник: <https://milknet.biz/blog/egemesyachniy-otchet-dlya-rukovoditeley-i-strategov-432>

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

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.

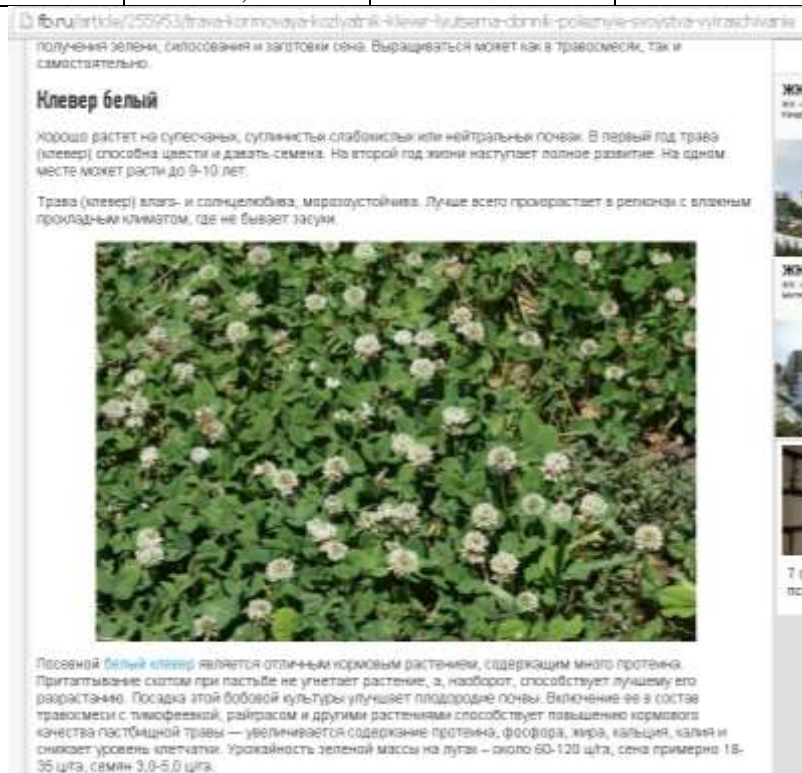
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмоскowie и ближайших областях<sup>2</sup>).

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

## Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 4

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	18	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

 <b>СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ, РЕАЛИЗОВАННОЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, по Российской Федерации, федеральным округам и субъектам Российской Федерации в 2026 г.<sup>1</sup></b>					
на конец периода, рублей за тонну (лица - за тысячу штук, шкурки - за штуку)					
	ОКПД2	Январь	Февраль	Март	Апрель
<b>Зерновые и зернобобовые культуры</b>	<b>01.11.12.001.АГ</b>				
<b>Российская Федерация</b>		<b>12051,07</b>	<b>11875,25</b>	<b>11982,67</b>	<b>12364,16</b>
<b>Центральный федеральный округ</b>		<b>11770,10</b>	<b>11714,17</b>	<b>11840,34</b>	<b>12093,04</b>
Белгородская область		12802,26	12841,04	12414,72	12747,42
Брянская область		10739,88	10019,51	11479,92	11487,54
Владимирская область		10802,14	11568,80	11471,36	11227,50
<b>Молоко сырое крупного рогатого скота</b>	<b>01.41.20</b>				
<b>Российская Федерация</b>		<b>41696,51</b>	<b>39681,37</b>	<b>38103,91</b>	<b>37178,70</b>
<b>Центральный федеральный округ</b>		<b>43270,73</b>	<b>40427,70</b>	<b>38803,97</b>	<b>37893,76</b>
Белгородская область		42619,43	40343,05	39408,93	38332,93
Брянская область		44321,69	42131,90	38264,71	36709,46
Владимирская область		42698,81	41061,68	39520,64	38646,33
Воронежская область		41115,36	37568,43	34996,76	35391,41
Ивановская область		37256,75	36568,89	34857,22	33848,73
Калужская область		46982,80	41501,76	40227,85	38518,22
Костромская область		39604,24	39025,08	36386,63	35433,92
Курская область		45583,60	40612,00	39518,55	38122,59
Липецкая область		39284,56	38446,99	35647,80	35391,88
Московская область		45183,74	43645,60	42562,33	41282,50

Реализационная Цена 41 282,50 руб./тонна

Реализационная цена за 1 ц составляет: 4128,25 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 июне 2026 года реализационную цену принимаем 4128,25 ц,руб.

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

**Таблица 5**

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	4128,25	16,22	66 960,22

Таблица 6 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	66 960,22	0,276	18 481,02

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 18 481,02 руб. или 1,848102 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 15,37% [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	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
26.06.2026	13,54	13,12	12,69	12,86	13,27	13,79	14,48	14,83	15,05	15,18	15,26	15,37
05.09.2026	13,04	12,69	12,84	12,81	13,19	13,70	14,41	14,75	14,92	15,04	15,11	15,23
24.08.2026	13,00	13,10	12,96	12,91	13,24	13,72	14,36	14,71	14,90	15,02	15,09	15,20

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 7,5714% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$$K_k = 15,37\% + 7,5714\% = 22,9414\%, \text{ то есть } 0,229414$$

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

Таблица 7

№	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					1	2	1			1	
	Взвешенный итог					5	12	7			9	20
	Σ взвешенных итогов					53						
	Кол-во рисков					7						
	Ср. взвеш. значение риска					7,5714%						

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 управлением недвижимостью понимается процесс принятия решений, направленных на сохранение вложенного капитала.
7. Физические параметры участка влияют на размер получаемого чистого дохода.

$$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк} = 1,848102 \text{ руб./м2 в год} / 0,229414 = 8,06 \text{ руб/м2}$$

**Расчет справедливой стоимости каждого земельного участка**

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость объекта оценки путем перемножения площади участка на расчетную величину:

**Таблица 8**

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Стоимость одного квадратного метра, рубли	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
50:27:0030650:1172	Никулино	11 230	8,06	90 513,80	90 000
50:27:0030650:1173	Никулино	20 070	8,06	161 764,20	160 000
Итого				252 278,00	250 000

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Таблица 9

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	250 000

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 10

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	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 11:

Таблица 11

№	Наименование фактора	Вес	Сравнит.	Доходный	Затратный
---	----------------------	-----	----------	----------	-----------

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

п/п		фактора	подход	подход	подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития 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 12

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

**Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, как пастбище, справедливая стоимость земельных участков составляет:**  
**250 000**

*(Двести пятьдесят тысяч) рублей, без учета НДС<sup>3</sup>*

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, руб.
50:27:0030650:1172	Никулино	11 230	90 000
50:27:0030650:1173	Никулино	20 070	150 000
Итого			250 000

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

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

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

## **6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.
5. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
6. 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.srogo.ru](http://www.srogo.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., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается 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 землёй, 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

**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
Все корма 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	29,6

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	3851	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	305
Средней годовой настриг 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 оказания помощи учредителям сельскохозяйственных товарнопроизводителей, вызвавшего гибелью сельскохозяйственных растений в результате засухи, на приобретение для покрытия недостатка кормов для сельскохозяйственных животных

## КОЭФФИЦИЕНТЫ

перевод кормов в кормовые единицы

№ п/п	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма:	Х
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тригале (озимый, яровой)	1,05
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горч	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зерноотходы	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.	Паточа	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 (различия статистически незначимы). 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.



# REAL ESTATE 101

Building Wealth  
with Real Estate Investments

Gary W. Ehrnd, PhD  
Foreword by Donald Trump



John Wiley & Sons, Inc.

# НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния  
через инвестиции в недвижимость

Гарри У. Эхрнд, д-р философии  
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Сокина



Днепропетровск  
Бизнес-Скаутс Бувс  
2007



Владельцы и торгашие агенты могут представлять свои собственные «законные» услуги, потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно уступает предложенным вариантам, оно заслуживает оценки. Низкая цена не равняется «качественной возможности». Не стоит оценивать любой метраж стандартными мерками.

**Насколько точно измерен метраж?** Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто скрывают свои способы измерения метража, помните историю провозглашающую независимость павильона и единую поделку провозглашающую независимость на точность чина. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас представляло важно, вы наверняка свою работу. Измеряйте все сами. Отряхните себя от помы, который вы испытываете обнаружив, что измерен квадратный фут помещенна соглася не по той цене, на которую рассчитывали.

*Размер земельного участка и особенности здания*

Во многих случаях общая стоимость участка со зданиями на 30-70% состоит из стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже малейшие отклонения в размерах земельного участка или других объектах могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравнивая два здания-триplexа (трехквартирные дома). Оба здания принадлежат владельцу на прокатку по цене 289 тыс. долларов, и другой — по цене 309 тыс. долларов. Если вы хотите приобрести недвижимость более привлекательная, предложение за 289 тыс. долларов окажется 309 тыс. долларов так и себе «скрытую» ценность. Что это означает? А то, что размер участка (и застройки) этой собственности представляет возможность строительства дополнительных, четвертой рыночной жилой единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, шарикону или сканди, создать прекрасный вид или улучшить безопасность. Чрезвычайно важно оценить место, познать ландшафт, возможность доступа (насколько легко добраться до своего двора) и исследовать с торгашими собственностями и удоб-

гем (бюджет, генеральные планы, рабочие и торговые помещения) (Сравнение места и особенностей здания поможет вам оценить разницу между предложениями).

*Личная ответственность*

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здания. Это подразумевает независимость. Запрятанная владельцем цена может включать в аренду собственности — мебель и стиральку, холодильник, холодильник, холодильник, лампы и жалюзи, ковровые и ковровые кондиционеры, керамические стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, кондиционеры, классифицируют это как движимое имущество, связанное с недвижимостью).

К этому типу имущества относятся поточные вентиляторы, осветительные приборы, люстры, полочные лампы, мусоропроводы, водосточные системы и различные виды, а также встроенные шкафы. Соответственно, ответственность, включающая личное имущество, стоит несколько дороже, нежели ответственность без такового. Перед окончательной ответственностью вам необходимо получить информацию, какое личное имущество включено и цену сделки. В некоторых случаях продавец платит за мебель, личное имущество уже после продажи, несмотря на то что законные права. По этой причине рекомендуется проконсультироваться с адвокатом как перед заключением сделки.

Иногда недвижимость и разрабатывают. Специально отобранные предметы, что продавец берет с собой, а что остается на месте. Иногда это имущество и квартира на приобретение собственности или в специализированное приложение.

**Укажите права и отграничения**

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Если вы не желаете ограничить договором, строительный кодекс, права владельца, арендатор договор, застройщик и многие другие законы были не так уж важны. Тогда вы не сможете избежать отставки собственности свободу, что-то сказать. Но не забудьте.

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. Цв е т к о в

*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, развитии 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 Sevostiyanov, 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**





# РОСГОССТРАХ



**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:	<b>Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953)</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА, РУБ.:	<b>Не установлена</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «21» апреля 2026 г. по «20» апреля 2027 г.</b>
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. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. 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. 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 УИ по г. Москва ДБМР

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



**Страхователь:**  
**Светлаков Василий Иванович**

  
 (Светлаков В.И.)

# РОСГОССТРАХ



## ПОЛИС № 926/2025/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 926/2025/СП134/765 от 16 сентября 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «02» октября 2025 г. по «01» октября 2026 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

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

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

(Комарницкая М.И.)

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

  
(подпись) М.П.

(Светлаков В.И.)

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041549-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности


### «Оценка недвижимости»

выдан **Светлакову Василию Ивановичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

  
А.С. Бункин

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

АО «РАСКИ» ИНН 5021102011 ОГРН 5021102011

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

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(далее - Администрация округа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 04.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.07.2018 г., сообщая, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
№ выписки: _____	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
10.07.2018 № 50-0-1-287/4586/2018-1761	
Кадастровый номер: 50:27:0030650:1172	
№ кадастрового квартала:	50.27.0030650
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2014
Ранг государственной кадастровой учетной записи:	данные отсутствуют
Адрес:	142145 Московская область, Подольский р-н, д. Ивукино
Площадь:	11230 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	108933
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50.27.0030650:112345
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного назначения
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка перекрывает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 50.27.0030650:909
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Коскина Т. К.

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>	
№ выписки: _____	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
10.07.2018 № 50-0-1-287/4586/2018-1761	
Кадастровый номер: 50:27:0030650:1172	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Подписаны инвестиционные пакеты - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевая собственность, № 50:27:0030650:1172-50/027/2018-2 от 21.06.2018
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Подольский р-н, с/п. Лаговское, болоты д. Ивукино, кад. № 50:27:0030650-909, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 300 кв. м
4.1.2. дата государственной регистрации:	21.06.2018
4.1.3. номер государственной регистрации:	50:27:0030650:1172-50/027/2018-1
4.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.02.2013 по 01.05.2027
4.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН 7718581523
4.1.6. основание государственной регистрации:	Принята доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012
5. Сведения о наличии реолинии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Коскина Т. К.

М.П.

Коскина Т. К.

Рисун 3

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

Земельный участок				
<small>Имя объекта недвижимости</small>				
Лист №	Рисун 3	Всего листов рисунка 3:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
10.07.2018 №	50-0-1-287/4506/2018-1761			
Кадастровый номер:			50:27:0030650:1173	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Семанна Т. К.		

М.П.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(филиал исполнительного органа регистрационного)

Рисун 1

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

На основании запроса от 04.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.07.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>Имя объекта недвижимости</small>	
Лист №	Рисун 1
10.07.2018 №	50-0-1-287/4506/2018-1762
Кадастровый номер:	50:27:0030650:1173
Номер кадастрового квартала:	50:27:0030650
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2018
Рисун присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	142145 Московская область, Подольский р-н, д Виларини
Площадь:	20070 +/- 99кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	194679
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:27:0000000:13249
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуказанные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 50:27:0030650:909.
Получитель выписки:	Павлов Ярослав Александрович
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Семанна Т. К.

М.П.

Кочина Елена



Лист 2

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

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
18.07.2018	№ 50-0-1-287/4596/2018-1762		
Кадастровый номер:		50:27:0030650:1173	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" паевые о котором устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в отчете данных владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:27:0030650:1173-50:027/2018-2 от 21.06.2018	
3. Документы-основание:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.		Доверительное управление, Московская область, Подольский р-н, с/п. Лиговское, абзац 4.1.Иху земли, кв. № 50:27:0030650-909. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 300 кв. м	
вид:			
дата государственной регистрации:		21.06.2018	
номер государственной регистрации:		50:27:0030650:1173-50:027/2018-1	
срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта:		с 05.02.2013 по 01.05.2027	
лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта:		Область с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Царьки Каникел", ИНН: 7718381523	
основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный "Перспектива" под управлением Область с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Царьки Каникел" от 14.12.2012	
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Сенькина Т. К.	

М.П.

Лист 3

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

Земельный участок				<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Листов 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
18.07.2018	№ 50-0-1-287/4596/2018-1762				
Кадастровый номер:		50:27:0030650:1173			
План (срез, сходы) земельного участка:					
Масштаб 1:		Основные обозначения:			
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Сенькина Т. К.			

М.П.

Кочина Елена